

Утверждено решением внеочередного
общего собрания собственников
помещений в МКД, оформленного
протоколом № ____ от _____ 2025г.

ПОЛОЖЕНИЕ
об использовании общего имущества собственников помещений
в МКД по адресу: г. Москва, ул. Родниковая, д. 30, ЖК «Румянцево-Парк»

Раздел 1. Общие положения

1.1. Цель данного Положения — упорядочить и регламентировать отношения собственников, пользователей помещений, лица, управляющего домом, других лиц по вопросам, которые возникают в связи с использованием общего имущества собственников помещений в МКД (далее – ОИ).

1.2. Изменение правил, установленных данным Положением, происходит путем принятия нового решения на общем собрании собственников.

1.3. Утверждение данного Положения на общем собрании является (п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ):

- согласием собственников на использование ОИ другими лицами;
- определением лица, уполномоченного от имени собственников на заключение (подписание) договоров об использовании ОИ (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, кондиционеров и открытых площадок во дворе), соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к ОИ;
- определением условий указанных договоров и соглашений, в том числе порядка получения и расходования денежных средств, полученных в качестве дохода от использования ОИ.

1.4. Дополнительного принятия решения по этим вопросам на отдельных общих собраниях не требуется, если необходимость проведения собрания не указана в самом Положении.

1.5. Состав ОИ определяются по правилам статьи 36 ЖК РФ, раздела I Правил содержания общего имущества (постановление Правительства от 13.08.2006 № 491).

1.6. Доля каждого собственника в праве общей собственности на ОИ пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. Все собственники соразмерно со своими долями участвуют в содержании и ремонте ОИ, в том числе путем привлечения лиц, осуществляющих управление МКД.

1.7. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются ОИ, при этом уменьшение его размера

возможно только с согласия всех собственников. Порядок использования ОИ самими собственниками прописан в разделе 2 настоящего Положения.

1.8. Лица, не являющиеся собственниками помещений, вправе пользоваться ОИ на основании договоров о его использовании согласно разделу 3 настоящего Положения.

1.9. При использовании ОИ любые лица обязаны учитывать и соблюдать права и интересы владельцев помещений в МКД, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и другие требования законодательства.

Раздел 2. Использование ОИ собственниками (пользователями) помещений

2.1. При использовании ОИ собственники и другие пользователи помещений соблюдают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170), в том числе:

- не используют лестничные клетки, а также площадки под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей;
- не размещают на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь, мебель и другие личные предметы;
- не загромождают входы на лестничные клетки и чердаки (пути эвакуации), а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
- не складывают в подвальных помещениях горючие и взрывоопасные материалы, а также не превращают помещения подвала в хозяйственные склады, если вход в них осуществляется из общих лестничных клеток;
- не захламляют и не загрязняют подвал, не используют его для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения;
- не моют автотранспорт на машино-местах и паркинге.
- не строят самостоятельно мелкие дворовые постройки (гаражи, ограды, турники);
- не загромождают дворовую территорию металлическим ломом, строительным, бытовым мусором и другими отходами, а также не сжигают и не закапывают отходы во дворе.
- не захламляют входы к мусорокамерным помещениям.
- не складывают на машино-местах (паркинга) личные вещи, любые жидкости в горючей таре, велосипеды и т.д.

2.2. Лицо, которое управляет домом, не отвечает за сохранность личного имущества собственников, хранимого ими в местах общего пользования в нарушение указанных выше правил.

2.3. Не разрешается рисовать на стенах, дверях, ступеньках, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях ОИ.

2.4. За ущерб, нанесенный ОИ перечисленными или любыми другими действиями, причинитель вреда несет гражданско-правовую ответственность.

2.5. Курение в местах общего пользования (МОП) и в лифтах МКД, а также на детских площадках, в т.ч. во дворе, запрещается (Федеральный закон от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об

охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

2.6. Доступ в техническое подполье, подвал, чердачные помещения, крышу МКД является закрытым. Входные двери туда закрываются на замок, ключи от которого хранятся у диспетчера УК.

2.7. Доступ на чердак и крышу разрешается работникам организации, управляющей МКД, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

2.8. Собственники обеспечивают доступ работников лица, осуществляющего управление МКД, к оборудованию, которое является ОИ и находится в их квартире (нежилом помещении), для проведения осмотров и необходимых работ.

2.9. Порядок доступа в помещение определяется Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.10. Объявления, составленные пользователями помещениями, можно размещать в специально предназначенных для этого местах — на информационных досках (досках объявлений).

2.11. Собственники вправе использовать ОИ, в частности фасад для установки принадлежащих им кондиционеров в строго отведенном месте, предусмотренном проектом дома, не портя при этом общее имущество и не нарушая права других лиц на благоприятные условия проживания.

2.12. При использовании фасада собственники обязаны выполнить также требования местных правил благоустройства и других муниципальных актов, если они содержат какие-либо требования к размещению устанавливаемого оборудования или конструкций.

2.13. Бесплатное использование фасада допускается только в случае, если собственник размещает свое оборудование (конструкции) в границах стены, непосредственно примыкающей к его помещению.

2.14. Утверждение данного Положения на общем собрании является согласием на безвозмездное использование общего имущества самими собственниками помещений для указанных целей и в описанных выше пределах. Дополнительного решения общего собрания о согласии и заключения договора в таком случае не требуется.

2.15. Если собственнику требуется использование фасада в большем размере или ему необходимо использовать ОИ, то такое использование допускается на условиях, указанных в разделе 3 настоящего Положения как для иных лиц, использующих общее имущество.

2.16. Использование помещений общего пользования, сопровождающееся установкой дополнительных дверей и перегородок, не предусмотренных проектной документацией, возможно лишь на условиях:

- дополнительного получения разрешения собственников на такие работы на отдельном общем собрании;
- получения согласований и внесения изменений в техническую документацию на МКД за счет заинтересованного в работах собственника (при необходимости таких согласований и внесения изменений).

2.17. Правила данного раздела распространяются также на арендаторов, членов семей указанных лиц и собственников помещений.

Раздел 3. Использование общего имущества иными лицами

3.1. Бесплатное использование ОИ другими лицами допускается в случаях, когда эти лица в силу требований закона исполняют какие-либо обязанности, выполнение которых невозможно без использования ОИ, в том числе:

- лицо, осуществляющее управление МКД, вправе использовать наружные стены для размещения табличек с указанием номеров подъездов и квартир, расположенных в подъезде;
- лицо, осуществляющее управление МКД, также вправе использовать стены в подъездах или придомовую территорию для размещения досок объявлений (с целью информирования пользователей помещений о себе как лице, управляющем МКД, в том числе о своих контактных данных, о предстоящих работах, других мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для пользователей помещений или потребовать их присутствия в помещении в определенное время, об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и т. д.);
- исполнитель коммунальных услуг вправе использовать доски объявлений в подъездах и на придомовой территории для доведения до сведения потребителя информации, указанной в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354;
- пользователи нежилых помещений, оказывающие услуги, продающие товары или выполняющие работы в занимаемых ими помещениях, вправе вешать на фасаде МКД вывески, содержащие сведения, предусмотренные законом о защите прав потребителя: фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы.

3.2. В последнем случае вывески должны размещаться в границах стены, непосредственно примыкающей к помещению лица, обязанного в силу закона доводить указанную информацию до сведения потребителей. Размещение вывески на других участках стены, а также размещение рекламы таким пользователем помещения осуществляется на возмездной основе и условиях договоров об использовании ОИ, определенных данным Положением.

3.3. Лицо, управляющее МКД, вправе использовать ОИ бесплатно и без заключения договоров для выполнения своих обязанностей по управлению домом, при этом на общих собраниях собственников должно быть принято решение о возможности использования ОИ только в следующих случаях:

- для размещения системы видеонаблюдения;

- размещения постов охраны, оборудования рабочих мест консьержей;
- размещения рабочих мест и мест отдыха других работников лица, которое управляет МКД.

3.4. Лицом, уполномоченным от имени собственников на заключение (подписание) договоров об использовании ОИ (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), соглашения об установлении сервитута, об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к ОИ, является управляющая организация (далее – уполномоченное собственниками лицо).

3.5. Указанное лицо также наделяется полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав ОИ в случае принятия на общем собрании собственников решения о таком переустройстве (перепланировке).

3.6. Утвердив данное Положение, собственники уполномочивают управляющую организацию представлять интересы и защищать права собственников в отношении ОИ, связанные с его содержанием и использованием, в отношениях с третьими лицами, органами местного самоуправления и государственной власти, в том числе в судах. Для участия в судах по этим вопросам уполномоченное лицо наделяется правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег.

3.7. К условиям использования ОИ другими лицами относятся:

- заключение договора об использовании ОИ (соглашения об установлении сервитута и т.д) на условиях, утвержденных в настоящем Положении;
- соблюдение пользователями ОИ нормативных требований к содержанию и эксплуатации ОИ, пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и других требований законодательства, муниципальных актов, в том числе правил благоустройства, правил размещения рекламных конструкций;
- соблюдение прав и законных интересов жителей на благоприятные условия проживания;
- обеспечение сохранности ОИ, а в случае ее нарушения – приведение имущества в первоначальное состояние или возмещение расходов на восстановление поврежденного имущества;
- использование ОИ только в целях, указанных в договоре о его использовании;
- платность использования ОИ.

3.8. Для заключения договора (соглашения) желающее использовать ОИ лицо обращается к уполномоченному собственниками лицу с заявлением, знакомится с данным Положением. После этого они заключают договор (соглашение), предусматривающий соблюдение указанных выше условий, а также определяющий объект использования, размер платы, порядок ее внесения, срок договора и другие условия в рамках, определенным данным Положением.

3.9. Инициатива заключения договора (соглашения) может исходить также от уполномоченного собственниками лица (по его желанию) в случае, если пользователь общего имущества не обратился за заключением договора, но использует ОИ в нарушение указанного Положения.

3.10. Уклонение от заключения договора (соглашения) не освобождает пользователя ОИ от оплаты использования имущества в размере, рассчитанном исходя из данного Положения.

3.11. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, определенном гражданским законодательством.

3.12. По договору об использовании ОИ другим лицам могут быть переданы следующие объекты (части ОИ): части фасада здания, участки крыши, нежилые помещения, являющиеся ОИ, целиком и их части, части земельного участка.

3.13. Размер платы за использование ОИ определяется строго решением общего собрания.

3.14. При необходимости подключения пользователя ОИ к инженерным сетям порядок подключения обговаривается в договоре об использовании ОИ вместе с условиями о порядке возмещения коммунальных ресурсов, потребленных пользователем.

3.15. Если использование ОИ предполагает получение дополнительных согласований, разрешений органов власти, государственной регистрации договора, соблюдения других обязательных в силу закона процедур, то эти процедуры осуществляются пользователем ОИ за свой счет в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами.

3.16. Все указанные условия распространяются также на соглашения об установлении сервитута в отношении участка, являющегося ОИ.

3.17. Уполномоченное собственниками лицо собирает, обновляет и хранит информацию о лицах, использующих ОИ на основании договоров, в том числе ведет список пользователей ОИ в электронном виде.

3.18. Уполномоченное собственниками лицо проводит осмотры ОИ для выявления его несанкционированного использования или использования с нарушениями законодательства, данного Положения или условий договора.

3.19. В случае выявления нарушителей уполномоченное лицо принимает к ним меры: направляет претензии с требованием устранить нарушения, при необходимости обращается в суд за защитой имущественных прав собственников, принимает меры к взысканию задолженности, демонтажу незаконно установленных конструкций и оборудования.

3.20. Уполномоченное собственниками лицо обеспечивает сохранность договоров об использовании ОИ (соглашений), предоставляет собственникам по их письменному заявлению возможность знакомиться с содержанием данных договоров (соглашений). Оно ведет учет поступивших от пользователей ОИ средств, размера их задолженности,

фиксирует нарушения в использовании ОИ, как выявленные самостоятельно, так и по жалобам собственников.

3.21. Отчет уполномоченного собственниками лица должен содержать информацию о заключенных договорах, размере поступивших от пользователей ОИ средств, размере их задолженности, нарушений в использовании ОИ, принятых к должникам и нарушителям мерах, направлениях расходования дохода от использования ОИ, остатке средств. Такой отчет представляется уполномоченным лицом на утверждение годового общего собрания собственников, а в случае его непроведения собственниками или признания такого собрания несостоявшимся – размещается на информационных досках в подъездах МКД и на сайте УК.

3.22. Уполномоченное собственниками лицо имеет право на вознаграждение за свою работу.

3.23. Часть полученных средств – 20% – является вознаграждением уполномоченного собственниками лица за работу (в том числе договорную, претензионную, исковую) с пользователями общего имущества и расходуетея им по своему усмотрению.

Остальные средства (80%), полученные от использования ОИ, могут быть потрачены:

- на проведение дополнительного благоустройства придомовой территории (озеленение, установка архитектурных форм, детских, спортивных площадок и т. д.);
- финансирование расходов, связанных с организацией проведения общих собраний собственников, в том числе проводимых с использованием информационных систем в форме заочного голосования;
- выплату вознаграждения членам совета МКД или компенсацию расходов при осуществлении его деятельности;
- другие цели, определенные решением общего собрания собственников.

Конкретное направление расходования денег, полученных от использования ОИ, а также размер определяются на основании отдельного решения общего собрания собственников.