

«УТВЕРЖДЕНО»

**На общем собрании собственников МКД,
Расположенного по адресу г.Н.Новгород,
ул.Республиканская, д.43, корп.1**

19 ноября 2019 г.

Протокол № 1

Положение (регламент) о порядке предоставления в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1. Общее имущество многоквартирного дома должно обеспечивать:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание единого архитектурного облика многоквартирного дома в том числе при его реконструкции.

Общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей)

1.2. В связи с функциональными особенностями, назначением, а также необходимостью упорядочения порядка пользования, общее имущество дома подразделяется на отдельные категории и зоны. Данные категории и зоны содержат: общедоступные места общего

пользования, объекты ограниченного общего пользования или индивидуального пользования, объекты не предназначенные для общего пользования и пребывания собственников.

1.3. В местах общего пользования запрещается:

1.3.1. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

1.3.2 Производить в какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в правлении товарищества собственников жилья, в порядке, предусмотренном настоящим положением.

1.3.3.Хранить какие-либо предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые в соответствии с действующим законодательством.

1.3.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

1.3.5. Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.

1.3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных непредназначенных для этого местах.

1.3.7. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений в доме для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

1.3.8. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки.

1.4. При пользовании придомовой территорией запрещается:

1.4.1. Возведение на ней гаражей, установления тентов «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т. д.

1.4.2. Парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

1.4.3. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда и прохода в подъезд.

1.4.4. Выгул собак на детских площадках и песочницах, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.

1.4.5. Стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

1.4.6. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с товариществом собственников жилья.

1.4.7. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

1.4.8. Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и ТСН «ОЛИМП».

1.5. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам и на специально предназначенных для этого стоянках. Водители должны заботиться о безопасности пешеходов и сохранности общего имущества многоквартирного дома. В случае нанесения ущерба общей собственности дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить ремонт поврежденных объектов.

1.6. ТСН «ОЛИМП» не несет ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. ТСН «ОЛИМП» также не несет ответственность перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

1.7. Лица, нарушающие правила пользования жилыми помещениями и общего имущества многоквартирного дома несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2. УСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ НА ВРЕМЕННОЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

2.1. Каждый собственник имеет право пользования общим имуществом дома согласно его доли в праве на жилое помещение и общее имущество дома. При этом какая-либо самостоятельная индивидуализация общего имущества и права пользования общим имуществом для данного собственника законом не устанавливается.

2.2. Самостоятельное индивидуальное пользование собственником общим имуществом дома в целом или в какой-либо его части не допускается, как нарушающее законные права и интересы других собственников.

2.3. Право пользования или распределение прав в пользовании общим имуществом дома между собственниками дома допускается только по решению общего собрания всех собственников дома в порядке, определенном настоящим Положением.

2.4. Поскольку, каждый собственник или группа собственников имеют равное право на пользование тем или иным имуществом дома, являющимся их общей собственностью, они вправе обратиться в правление ТСН «ОЛИМП» с заявлением об установлении для них индивидуального порядка пользования этим имуществом.

2.5. Заявления на установление индивидуального пользования общим имуществом дома в целом или в его части, подаются в правление ТСН в течение календарного года.

2.6. Все заявления, поступившие от собственников (групп собственников) в течение календарного года регистрируются и группируются согласно категорий (зон) общего имущества дома, на основании поступивших заявлений составляется реестр (реестры).

2.7. Заявления, поступившие в течение календарного года рассматриваются правлением ТСН в пределах полномочий, предусмотренных настоящим положением.

2.8. Выделение общего имущества (части общего имущества) или зоны общего имущества в индивидуальное пользование собственником (группой собственников) производится на возмездной основе.

2.9. При выделении в индивидуальное пользование, собственник (группа собственников) производит оплату переданного ему имущества в размере определенном общим собранием собственников для данной категории (зоны) общего имущества дома, который включает в себя: возмещение затрат на организацию, оборудование и содержание данного имущества, а также компенсацию другим собственникам в связи с временной невозможностью пользования ими данным имуществом.

2.10. Взнос собственника (группы собственников) на организацию и оборудование мест (зон) общего пользования при этом носит единовременный характер, а плата за содержание определяется установленными на данный календарный год тарифами ТСН и вносится собственником (группой собственников) ежемесячно.

2.11. Размер компенсации, за временную невозможность пользования общим имуществом дома, устанавливается решением общего собрания собственников, зачисляется на счет ТСН для последующего распределения между всеми собственниками согласно их доли в праве на общее имущество дома. Выплата компенсации производится единовременно по итогам календарного года после утверждения общим собранием собственников, либо засчитывается в счет уплаты содержания и коммунальных услуг последующих расчетных периодов.

2.12. В случае, если число заявлений собственников (групп собственников) превышает фактически имеющуюся возможность предоставления каждому из них или группе собственников, заявленное общее имущество предоставляется в порядке согласованной очередности или на конкурсной основе.

2.13. Очередность предоставления общего имущества дома в индивидуальное пользование собственником (группой собственников) устанавливается датой регистрации заявления собственника (группы собственников) и внесения такого заявления в реестр соответствующей категории (зоны) общего имущества дома. Собственники (группы собственников), чьи заявления не были удовлетворены в текущем календарном году, имеют приоритетное право на предоставление в индивидуальное пользование общего имущества дома в следующем календарном году, при условии подтверждения такой потребности независимо от даты перерегистрации заявления.

2.14. Конкурсное предоставление общего имущества дома в индивидуальное пользование собственником (группой собственников) проводится в порядке, предусмотренном настоящим положением.

2.15. При необходимости использования общего имущества дома в общих целях, в том числе по предоставлению общего имущества для размещения рекламы, рекламного оборудования, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования, полномочия на рассмотрение договоров с юридическими и физическими лицами на их установку и эксплуатацию имеет правление ТСН, а право подписания таких договоров председатель правления ТСН после утверждения общим собранием собственников помещений в доме. Срок действия таких договоров устанавливается сторонами и учитывает интересы каждой, в том числе по окупаемости произведенных затрат и возможного причинения ущерба.


2.16. Размер оплаты по договорам, заключенным с юридическими и физическими лицами, на размещение и эксплуатацию рекламы, рекламного оборудования, коммуникационного, предупредительного, охранного и иного оборудования устанавливается правлением ТСН исходя из действующих тарифов, а также сложившегося делового оборота сторон по договору.

2.17. По решению общего собрания собственников помещений полномочия по установлению прав и порядка пользования собственниками общим имуществом дома делегируются собранию членов ТСН, а в части оперативного управления – правлению товарищества.

Председатель собрания

 Волков Артем Николаевич

Секретарь собрания

 Александр
Васильевна