

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

о владении, пользовании и распоряжении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: СПб, ул. Оптиков, 45, корпус 2, лит. А.

### **1. Преамбула**

- 1.1. Настоящее положение разработано для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также для решения вопросов владения, пользования и распоряжения указанным имуществом.
- 1.2. Настоящее положение основано на требованиях Конституции Российской Федерации; Гражданского кодекса Российской Федерации; Жилищного кодекса Российской Федерации; Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе»; Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»; Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; других нормативных правовых актов Российской Федерации и положениях законодательства Российской Федерации.
- 1.3. Настоящее положение утверждено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном ст.44-48 ЖК РФ, а, следовательно, является обязательным и для управляющей организации, и для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, и для иных лиц, использующих или предполагающих использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для своих целей и нужд.

### **2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

- 2.1. Для целей настоящего положения общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме понимается в смысле ст.290 ГК РФ, ст.36 ЖК РФ, п.2 раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и т.д. В состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме входят, в том числе, но не ограничиваясь
  - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одного жилого помещения, в том числе не имеющие отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Подробный перечень общего имущества собственников помещений и описание его состояния приведены в приложении № 1 к типовому договору управления многоквартирным домом по адресу: - СПб, ул. Оптиков, 45, корпус 2, лит. А, заключенному собственниками с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ИНН 7813466591, ОГРН 1107847073828).

2.2. При определении состава общего имущества (в том числе по принадлежности земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства) используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

2.3. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в состав общего имущества могут быть включены вновь созданные и/или дополнительно установленные объекты, в том числе, но не ограничиваясь:

- система переговорно-замочного устройства (домофон) как полностью, так и в составляющих ее частях, элементах оборудования,
- система видеонаблюдения как полностью, так и в составляющих ее частях, элементах оборудования,
- система теле- и радиовещания как полностью, так и в составляющих ее частях, элементах оборудования,
- система Интернет (передача по оптоволокну) как полностью, так и в составляющих ее частях, элементах оборудования (при невозможности демонтажа провайдером без вреда для общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме),
- иные объекты и/или оборудование, которые созданы за счет средств всех или отдельных собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность по содержанию которых возлагается на всех собственников помещений в многоквартирном доме,

- иные объекты и/или оборудование, которые установлены в предусмотренном законом порядке застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) и/или его подрядчиками в рамках исполнения гарантийных обязательств после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения, в том числе, но не ограничиваясь дополнительные греющие кабели во избежание промерзания стыков стеновых панелей, дополнительные насосы повысительных станций.

### **3. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме**

- 3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Под правом собственности понимается осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 3.2. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.
- 3.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 3.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе без решения общего собрания собственников помещений в таком доме осуществлять следующие действия в отношении общего имущества:
- 3.4.1. Самостоятельно и за свой счет устанавливать замки на дверях, ведущих из лифтовых холлов в межквартирные коридоры, где расположены входы в жилые помещения (квартиры). Установка таких замков допускается при одновременном соблюдении собственниками следующих условий:
- ✓ наличие общего согласия (единогласие) всех собственников жилых помещений, расположенных в закрываемом коридоре;
  - ✓ соблюдение правил пожарной безопасности в закрываемом коридоре (в т.ч. запретов на захламление коридора и хранение в нем какого-либо имущества, обеспечения соответствия дверного замка противопожарным нормам, включая возможность открывания изнутри без ключа, обеспечение свободного состояния путей эвакуации при пожаре, запретов на заужение коридоров менее нормативно установленной ширины и др.);
  - ✓ соблюдение в закрываемом коридоре ограничений, установленных законодательством на употребление табака, видеонаблюдение и т.д.;
  - ✓ установка перед закрываемой дверью дверных звонков и номеров квартир единого образца самостоятельно и за свой счет;
  - ✓ письменное уведомление управляющей организации о факте закрытия коридора (подписывается собственниками всех помещений, расположенных в закрываемом коридоре) и передачи 3 (трех) комплектов ключей от установленных замков.
- При поступлении в управляющую организацию жалобы любого из собственников помещений, входы в которые располагаются в закрываемом коридоре, или несоблюдении любого из вышеперечисленных условий управляющая организация вправе демонтировать установленный дверной замок без каких-либо уведомлений или предупреждений и без компенсации его стоимости, а также восстановить первоначальное состояние общего имущества (дверей, стен, перегородок) за счет

средств текущего ремонта с последующим взысканием расходов (компенсации) с собственников помещений в запираемом коридоре.

Собственники помещений, входы в которые расположены в закрываемом коридоре, обязаны самостоятельно производить регулярную уборку данного коридора, обеспечивающую соблюдение установленных санитарно-гигиенических нормативов, что не является основанием для изменения размера платы за услугу по уборке лестничных клеток (по содержанию общего имущества, иное).

За выполнение вышеуказанных правил и ограничений в закрываемом коридоре несут ответственность собственники помещений, входы в которые расположены в указанном коридоре. В случае нарушения собственниками установленных настоящим подпунктом правил и привлечения в этой связи управляющей организации к административной ответственности собственники помещений, входы в которые расположены в закрываемом коридоре, обязаны возместить управляющей организации наложенные на нее административные штрафы, расходы по оплате которых включаются в платежные документы (счета, квитанции) пропорционально площади жилых помещений отдельной строкой, а также незамедлительно устранить нарушения по первому требованию сотрудников управляющей организации.

3.4.2. Самостоятельно и за свой счет устанавливать на фасадах наружные блоки кондиционеров, антенн и спутниковых тарелок без взимания платы при условии предварительного письменного согласования с уполномоченными органами государственной власти и/или местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

При отсутствии указанных в настоящем пункте согласований управляющая организация вправе демонтировать установленные устройства (оборудование, сети) и восстановить первоначальное состояние общего имущества до проектных и (или) нормативных параметров за счет собственника, не согласовавшего установку оборудования, с последующим включением в платежный документ (счет, квитанцию) указанных расходов отдельной строкой.

3.5. В соответствии с и во исполнение п.3.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: СПб, ул. Оптиков, 45, корпус 2, лит. А. - уполномочивают управляющую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ИНН 7813466591, ОГРН 1107847073828) от имени собственников помещений в многоквартирном доме:

- ✓ заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и/или информационных вывесок, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
- ✓ заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь заключать от собственного имени или от имени собственников помещений договоры возмездного владения и/или пользования (аренды) общим имуществом для размещения антенн и оборудования сотовой и радио связи, интернета, ТВ и радиовещания, платежных терминалов, рекламных материалов в лифтовых кабинах и холлах, информационных, технических устройств (наружных блоков кондиционеров, антенн, спутниковых тарелок и т.д.), и в других законных целях,
- ✓ представлять документы на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме,
- ✓ заключать соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также подписывать указанные соглашения.

- 3.5. Не допускается передача общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам в следующих случаях:
- ✓ использование общего имущества не по назначению и/или с нарушением действующего законодательства и/или с целью, заведомо противной основам правопорядка или морали и нравственности (например, размещение рекламы досуга для взрослых, проживание третьих лиц в подвалах и т.д.),
  - ✓ нарушение законных прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме,
  - ✓ угроза или возникновение угрозы несохранности (риска случайной гибели или повреждения) конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей и т.д.,
  - ✓ создание препятствий для надлежащих эксплуатации и обслуживания конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей и т.д.,
  - ✓ нарушение иных условий, необходимых для комфортного и безопасного проживания граждан.

#### **4. Полномочия управляющей организации**

- 4.1. Для достижения целей договора управления многоквартирным домом по адресу: СПб, ул. Оптиков, 45, корпус 2, лит. А - заключенного собственниками с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ИНН 7813466591, ОГРН 1107847073828) управляющая организация вправе размещать собственные структурные подразделения и привлеченных подрядчиков, осуществляющих обслуживание многоквартирного дома, (для целей складирования уборочного инвентаря и униформы, хранения документации и/или ключей от общего имущества, осуществления приема граждан бухгалтером и/или управляющим и/или инженером, размещения поста аварийно-диспетчерской службы и т.д.) в подходящих для этого помещениях, относящихся к общему имуществу, без внесения платежей за пользование помещениями.
- 4.2. Управляющей организации не требуется доверенность на право осуществления фактических и юридических действий, указанных в п.3.5 настоящего положения, так как ее полномочия действовать от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее положение (Протокол № 01 от \_\_\_\_\_ 2020 г.).
- 4.3. Управляющая организация самостоятельно определяет условия заключаемых договоров, действуя при этом разумно и добросовестно, учитывая общие финансовые интересы собственников помещений в многоквартирном доме и обеспечивая отсутствие нарушений прав и законных интересов граждан и юридических лиц.
- 4.4. Цена заключаемых договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) определяется совместно с советом многоквартирного дома с учетом:
- коммерческих предложений заинтересованных лиц,
  - индексов соответствующих цен по данным Федеральной службы государственной статистики,
  - цен, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные товары, работы или услуги.
- 4.5. Денежные средства, уплачиваемые контрагентами по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на расчетный счет управляющей организации, признаются принадлежащими собственникам помещений в многоквартирном

доме. Указанные средства не являются собственностью (доходом) управляющей организации.

4.6. Денежные средства, полученные по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), расходуются на следующие цели:

4.6.1. По согласованию с советом многоквартирного дома:

- на энергосбережение,
- на благоустройство,
- на текущий ремонт.

4.6.2. По решению общего собрания собственников помещений (утвердившего порядок и условия соответствующего перерасчета):

- на снижение размера платы за те или иные жилищные услуги каким-либо категориям собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Управляющая организация имеет право без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме удержать следующие суммы из денежных средств, поступивших по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций):

4.7.1. Суммы обязательных платежей, предусмотренные налоговым законодательством. Размер определяется законом исходя из содержания бухгалтерской отчетности и с учетом уведомлений уполномоченных органов.

4.7.2. Суммы своего вознаграждения за совершение от имени и в интересах собственников юридических и фактических действий по заключению и исполнению договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Указанное вознаграждение составляет 10 % от ежемесячной суммы платежей по указанным договорам. Сумма вознаграждения удерживается один раз в год в последний рабочий день года от всей суммы поступлений за календарный год.

4.8. Управляющая организация ежегодно в срок до 31 марта года, следующего за отчетным, предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об исполнении договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Указанный отчет размещается на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации. Управляющая организация самостоятельно определяет форму указанного отчета.

4.9. Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: СПб, ул. Оптиков, 45, корпус 2, лит. А. - поручают управляющей организации Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Согласие» (ИНН 7813466591, ОГРН 1107847073828) представлять их интересы как истцов, ответчиков, заявителей, третьих лиц по ГПК РФ, АПК РФ, КАС РФ, УПК РФ в судах общей юрисдикции, в том числе в участках мировых судей, и арбитражных судах всех инстанций, в третейских судах, а также в Верховном суде РФ и Конституционном суде РФ по вопросам, связанным с владением, пользованием и распоряжением общим имуществом, в том числе, но не ограничиваясь управляющая организация вправе:

- ✓ подписывать и подавать заявления на выдачу судебных приказов, исковые заявления и отзывы (возражения) на исковые заявления, а также частные, апелляционные, кассационные, надзорные и иные жалобы,
- ✓ непосредственно участвовать в судебных заседаниях, давать объяснения по делу,

- ✓ осуществлять все права и нести обязанности лиц, участвующих в судебном деле, в том числе: знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвовать в исследовании доказательств; задавать вопросы другим участникам процесса, свидетелям, экспертам, специалистам, заявлять ходатайства, делать заявления, давать объяснения, приводить свои доводы по всем возникающим вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, возражать против ходатайств, доводов; знать о жалобах, поданных другими лицами, знать о принятых по данному делу судебных актах и получать копии судебных актов, получать исполнительные листы; обжаловать судебные акты и действия судов и судей; удостоверить соответствие копии оригиналу документа; производить сверку расчетов; обращаться в органы судейского сообщества и квалификационные коллегии судей; уплачивать пошлины и сборы за совершение юридически значимых действий, а также пользоваться иными процессуальными правами, предоставленными истцу, заявителю, ответчику, третьему лицу, заинтересованному лицу, для чего сотрудники управляющей организации и привлеченные ею специалисты наделяется полномочиями на: подписание и предъявление в суд исковых заявлений, заявлений об оспаривании нормативных и ненормативных правовых актов, решений о привлечении к административной ответственности, заявлений об установлении юридических фактов; подписание и предъявление в суд частных, апелляционных, кассационных, надзорных жалоб на решения, постановления и определения судов; подписание и предъявление отзывов на вышеуказанные заявления и жалобы; подписание и предъявление заявлений об обеспечении иска и о приостановлении действия оспариваемого акта; передачу дела в третейский суд; полный или частичный отказ от исковых требований, изменение их размера, изменение предмета или основания иска; подписание и предъявление встречного иска; заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, подписание заявления о пересмотре судебных актов в порядке надзора или по новым и по вновь открывшимся обстоятельствам, а также выполнять любые иные действия и формальности, связанные с данным поручением,
- ✓ получать на руки судебные постановления, акты, решения, приказы, определения и исполнительные листы.

Доверенность на право представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме в судах и службе судебных приставов управляющей организации собственниками не выдается – полномочия управляющей организации действовать от имени всех собственников подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее положение (Протокол №01 от \_\_\_\_\_.2020г.).