

ПОЛОЖЕНИЕ

**о передаче в пользование, на возмездной основе, ОДИ дома, назначении уполномоченного лица для заключения договоров на пользование общим имуществом дома, утверждении порядка установления размера оплаты за пользование общим имуществом дома для пользователей по договорам, расположенном по адресу
СПб, п. Парголово , ул. Заречная, дом 19/1**

1. Общие положения.

1.1. Данное положение разработано в целях реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт - Петербург, п. Парголово, ул. Заречная, дом 19, корп. 1 (далее по тексту - МКД), установленных Жилищным Кодексом РФ и определяет порядок принятия решений собственниками помещений о пользовании общим имуществом в доме (далее по тексту – ОДИ), в том числе о размещении на нём различных вывесок и рекламных конструкций;

1.2. Передавать общее имущество собственников в пользование разрешается как юридическим, так и физическим лицам (далее по тексту - Заявитель/-ли), выполняющим требования, определенные настоящим Положением, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Законом Российской Федерации «О рекламе», Правилами размещения и эксплуатации объектов рекламы и информации в Санкт-Петербурге и другими законодательными нормативными документами.

2. Виды передаваемого ОДИ во временное пользование

2.1. *Для аренды:* Части оборудованного/необорудованного подвального помещения, расположенные в подвале дома

2.2. *Для размещения информационных и прочих вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружных) и информации:* стены дома первого этажа, стены дома выше первого этажа, металлические решетки, двери, расположенные на входах в подвал, наружные стены подвала, парапеты, внутренние стены подъездов, информационные доски, расположенные в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов, лифтовые кабины.

2.3. *Для размещения внешних блоков систем кондиционирования собственниками (арендаторами) нежилых и жилых помещений:* стены дома подвального и первого этажей, стены дома выше первого этажа, лестницы, прилегающие к нежилым помещениям.

2.4. *Для транзита линий телекоммуникаций, Интернета и т.д.:* крыша дома, чердачные, подвальные, кабельные помещения, технические этажи, этажные площадки, существующие кабель-каналы, прочее ОДИ.

3. Объекты наружной информации (вывески) и рекламы

3.1. Объектами наружной информации и рекламы признаются любые информационные и прочие вывески, рекламоносители любого типа, любые стенды, щиты, плакаты, панно, экраны, консольные вывески, табло, дисплеи, панели, указатели, установки, транспаранты, перетяжки, подвесы, флаги и иные объекты, стационарные и временные, плоские и объемно-пространственные, световые, несущие информацию коммерческого и некоммерческого характера.

3.2. К информационному оформлению организаций и индивидуальных предпринимателей относятся вывески, информационные таблички и учрежденческие доски.

3.3. К категории вывесок относятся носители, предназначенные для доведения до сведения потребителей информации о профиле предприятия, его фирменном наименовании, зарегистрированном товарном знаке (знаке обслуживания). Вывеска может быть выполнена в виде одного настенного панно, либо состоять из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов), содержащих единую неповторяющуюся информацию.

Положение о передаче в пользование, на возмездной основе, общего имущества дома

3.4. К категории информационных табличек относятся таблички, имеющие площадь не более **0,25кв.м.** и предназначенные для доведения до сведения потребителей информации об изготовителе (исполнителе, продавце) согласно ст. 9 ФЗ «О защите прав потребителей (организационно - правовая форма владельца, наименование юридического лица, название предприятия и часы работы). Информационные таблички размещаются рядом со входом в помещение, занимаемого владельцем таблички, в количестве соответствующем количеству входов для клиентов.

4. Порядок передачи ОДИ собственникам во временное пользование

4.1. Передача ОДИ во временное пользование производится только на основании договора о предоставлении ОДИ собственникам во временное пользование, заключенного с Управляющей организацией на основании соответствующего решения Совета МКД.

4.2. Интересы собственников помещений дома - при рассмотрении заявлений, при принятии решений о заключении договоров о предоставлении ОДИ (далее по тексту- договоры об использовании ОДИ) - представляет уполномоченное лицо - Генеральный директор Управляющей организации.

4.3. Право на заключение и подпись договоров об использовании ОДИ, на основании соответствующего решения имеет уполномоченное лицо

4.4. Заявитель, желающий получить ОДИ во временное пользование, подает:

- заявление установленной формы (Приложение № 1);
- согласованный проект

4.5. В срок, не более 10 рабочих дней, заявление рассматривается и принимается решение о возможности передачи ОДИ Заявителю во временное пользование.

4.6. При наличии нескольких Заявителей, желающих получить во временное пользование одно и то же ОДИ собственникам проводится конкурс и выбирается победитель.

4.7. В случае если место не может быть предоставлено уполномоченное лицо в письменной форме уведомляет Заявителя с указанием причины отказа.

4.8. В случае принятия положительного решения по результатам рассмотрения заявления:

4.8.1. *по размещению вывесок, наружной рекламы и информации на фасадах дома* – место резервируется за Заявителем на 60 дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен получить разрешительные документы в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961"О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга". После получения разрешительных документов, Заявитель предоставляет, при необходимости, согласие собственников смежных с ним помещений об отсутствии факта ущемления их интересов, а затем заключает договор с уполномоченным лицом на аренду ОДИ во временное пользование, после чего может приступать к монтажу вывески, рекламной конструкции.

4.8.2. *по аренде общедомовых помещений/территории* - место резервируется за Заявителем на 30 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на аренду ОДИ и принять по акту приема-передачи помещение/территорию для использования в указанных в заявлении целях. При необходимости получения соответствующих разрешений муниципальных органов власти, договор аренды может быть заключен только после предоставления Заявителем данных разрешений или согласований в соответствии с санитарно-техническими и пожарными нормами пользования общедомовыми помещениями/территориями.

4.8.3. *по размещению внешних блоков систем кондиционирования, антенн, собственниками (арендаторами) нежилых помещений* - место резервируется за Заявителем на 60 рабочих дней со дня выдачи ответа. В течение указанного срока Заявитель должен получить разрешительные документы в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961"О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга" и предоставить доказательства

Положение о передаче в пользование, на возмездной основе, общего имущества дома

недопущения повышенного уровня вибрации и шума кондиционера, после чего заключить договор с уполномоченным лицом на использование ОДИ, с обязательным условием обеспечения вывода конденсата в канализацию и недопущения повышенного уровня вибрации и шума.

4.8.4. *по размещению транзитных линий телекоммуникаций, Интернета и т.д.* - место резервируется за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор с уполномоченным лицом на использование ОДИ для транзита линий телекоммуникаций и Интернета.

4.9. Договор аренды помещения/территории может быть заключен на срок не более 12 месяцев

4.10. Договор на размещение вывесок, рекламоносителей, кондиционеров, антенн, транзитных линий телекоммуникаций - на срок до 5 лет.

4.11. Договор на установку и эксплуатацию временных рекламных конструкций - на срок не более 12 месяцев.

4.12. После истечения срока действия договоров, заключение их на новый срок возможно на общих основаниях, определенных настоящим Положением.

4.13. Если по вине Заявителя допущены ошибки в определении точного местонахождения рекламоносителя и/или выявлены расхождения с разрешительными документами в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961, то это может служить основанием для расторжения такого договора со стороны Уполномоченного лица.

4.14. Если в течении срока, установленного п.4.8. настоящего Положения Заявитель не предоставил все документы, необходимые для заключения договора с Уполномоченным лицом, последний, без предварительного уведомления Заявителя, имеет право прекратить резервирование выбранных им мест, не сохраняя при этом никаких обязательств перед Заявителем.

4.15. После окончания срока действия договора на аренду, Заявитель обязан в недельный срок самостоятельно освободить ОДИ собственников и сдать место по акту-приема передачи в том виде, как это было до момента начала пользования. В случае нарушения данного требования, размещение в помещении/на территории и/или установка вывесок, рекламоносителя на ОДИ признается самовольной, с размером арендной платы составляющей 300% от указанной в предыдущем договоре на аренду.

4.16. В случае самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывесок, рекламоносителя на ОДИ, самовольно установивший вывеску (рекламоноситель) арендатор/собственник вывесок, рекламоносителя не освобождается от выполнения порядка оформления передачи ОДИ во временное пользование. При этом арендная плата, установленная данным Положением, увеличивается в три раза со дня самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывески, рекламоносителя до дня подписания акта приема-передачи ОДИ во временное пользование.

4.17. Днем самовольного размещения/установки следует считать дату подписания акта, составленного Уполномоченным лицом и Председателем Совета МКД, направленного собственнику вывески\рекламоносителя. Если собственник вывески/рекламоносителя отказывается в заключении договора, то Уполномоченным лицом оставляется за собой право в 30-дневный срок, с момента направления акта о самовольном размещении/установке, демонтировать имущество/вывеску-рекламоноситель за счет владельца вывески-рекламоносителя.

4.18. Если нежилое помещение в доме принадлежит юридическому или физическому лицу на праве собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды), то, в случае нескольких Заявителей, приоритетное право использования наружной поверхности металлического фриза/стены над всеми окнами этого помещения, принадлежит данному лицу.

4.19. Краткосрочная - на срок не более трёх дней - установка рекламоносителей/праздничных конструкций, используемых в целях централизованного оформления Санкт – Петербурга к государственным праздникам, торжественным событиям и общегородским мероприятиям, может производиться Уполномоченным лицом без согласования.

5. Плата за пользование общим имуществом собственников

5.1 За предоставление в пользование ОДИ взимается плата.

Положение о передаче в пользование, на возмездной основе, общего имущества дома

5.2 В условиях отсутствия конкуренции, т.е. при наличии не более одного Заявителя на определенный объект ОДИ, размер арендной платы **не может быть ниже** установленной в настоящем Положении, кроме условий, действующих для п.5.3.

5.3 Если арендатор, предоставляет для собственников ОДИ скидку на предоставляемые им услуги, потенциально востребованные собственниками и при этом величина скидки в процентном отношении пропорциональна размеру снижения арендной платы за временное пользование подвальным помещением/территорией, то ежемесячная арендная плата может быть снижена, но не более чем на 10%. Данное условие должно быть отражено в соответствующем договоре аренды.

5.4 При наличии нескольких Заявителей, желающих получить во временное пользование определенный объект ОДИ, Уполномоченное лицо проводит конкурс и выбирает Заявителя самостоятельно. Преимущество в конкурсе имеет Заявитель, предложивший более высокую арендную плату при всех остальных равных условиях использования ОДИ, с учетом интересов собственников дома.

5.5 За пользование нежилых подвальных помещений/территории устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:

5.5.1 Для оборудованных нежилых подвальных помещений - не менее 1000,00руб./кв.м.

5.5.2 Для необорудованных подвальных помещений - не менее 500,00руб./кв.м.

5.6 За предоставление части фасада дома и иных видов ОДИ под размещение вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружной) и информации устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:

5.6.1 в пределах границ помещений собственника - не менее 1500,00руб./кв.м

5.6.2 вне пределов границ помещений собственника - не менее 2000,00руб./кв.м.

5.6.3 для социально-значимых организаций (государственные детские дошкольные учреждения и общественные организации, государственные благотворительные и иные государственные фонды) - не менее 1,00руб./кв.м.

5.7 За предоставление места на металлических решетках, дверях, расположенных на входах в подвал, наружных стенах подвала, парапетах и иных ограждениях, относящимся к ОДИ - не менее 500,00руб./кв.м.

5.8 За предоставление места на внутренних стенах подъездов, информационных досках, расположенных в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов - не менее 1000,00руб./кв.м.

5.9 За предоставление места в лифтовых кабинах – не менее 500,00руб./кв.м.

5.10 Минимальная ежемесячная арендная плата за размещение вывесок, рекламных конструкций, баннеров, консолей, информационных досок (в т.ч. временных) размером до 1кв.м., расположенных как параллельно, так и перпендикулярно к поверхности крепления/размещения, прикрепленных непосредственно к стенам дома, либо к его конструкции на стенах дома - не менее 1500,00руб.

5.11 При наличии подсветки рекламной конструкции - в случае, если Заявитель не является собственником/арендатором помещения в доме, а также в случае размещения рекламной конструкции вне пределов наружных границ собственного помещения - ежемесячная арендная плата увеличивается на 1000,00руб.

5.12 Для размещения дополнительного оборудования (внешних блоков систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы, антенны, видеорекамеры и прочего оборудования) собственниками (арендаторами) нежилых помещений, при заключении договоров по передаче во временное пользование стен дома подвального и первого этажей, лестниц, прилегающих к нежилым помещениям, территории отмотки дома, устанавливается плата за 1 единицу оборудования/погонный метр (из расчета не менее 1 пог/м) – 500,00 руб. в год.

5.13 Для транзита линий телекоммуникаций и Интернета, при заключении договоров по передаче во временное пользование участков крыши дома, чердачных, подвальных, кабельных помещений, технических этажей, этажных площадок, существующих кабель-каналов и прочего ОДИ устанавливается ежемесячная арендная плата в размере – не менее 500,00 рублей за 1 ящик/линию (подключение 1 парадной) и не менее 360,00рублей за каждый распределительный ящик (размером более 300x300x100мм.).

5.14 Ежемесячная арендная плата за передачу в пользование части приквартирного коридора устанавливается в размере не менее 10 руб./кв.м. площади и распределяется между квартирами, арендующими данную площадь, в равных частях.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящее положение вступает в силу с момента утверждения решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, распространяет свое действие на отношения, возникшие до его вступления в силу, и прекращает своё действие с принятием нового Положения.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Положению действительны только после одобрения их общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.3. При возникновении вопросов, не урегулированных данным Положением следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным Законом от 13.03.2006 г. №38-ФЗ. «О рекламе», Правилами размещения и эксплуатации объектов рекламы и информации в Санкт-Петербурге.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания

Члены Счетной комиссии общего собрания