

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме

Протокол № _____

от « ____ » _____ 2024 года

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ И УСЛОВИЯХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр-т, дом 63, корпус 1, лит А

г. Санкт-Петербург

2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**
- 2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**
- 3. ВИДЫ ПЕРЕДАВАЕМОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ.**
- 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ.**
- 5. УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**
- 6. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**
- 7. ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ И УЧЕТА СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**
- 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Приложение: образец Заявления.

Настоящее «Положение о порядке передачи и условиях использования общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр-т, дом 63, корпус 1, лит А» (далее – Положение) разработано на основе действующего законодательства Российской Федерации; решений, принятых на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) и Устава Товарищества собственников жилья «ПЕНАТЫ» (далее – ТСЖ).

Положение определяет порядок и условия пользования общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр-т, дом 63, корпус 1, лит А.

Многоквартирный дом находится под управлением Товарищества собственников жилья «ПЕНАТЫ» (некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в МКД в целях совместного управления общим имуществом МКД).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Данное Положение разработано в целях реализации законных интересов граждан и прав собственников, владеющих помещениями в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр-т, дом 63, корпус 1, лит А, установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и определяет порядок передачи и условия использования общего имущества в многоквартирном доме, порядок принятия решений собственниками помещений о пользовании общим имуществом в многоквартирном доме (далее по тексту – ОИ МКД).

1.2. Распоряжение общим имуществом, которое находится в общей долевой собственности, осуществляется по решению всех собственников жилых и нежилых помещений МКД. Согласно п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ такое решение принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, когда за него высказалось не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений.

1.3. Утверждение данного Положения на общем собрании собственников помещений в МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, Северный пр-т, дом 63, корпус 1, лит А, является подтверждением:

согласия собственников помещений в МКД на использование третьими лицами общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных в Положении;

наделения Правления ТСЖ «ПЕНАТЫ» полномочиями на принятие решения по заключению договора на пользование ОИ МКД и определения размера платы за использование общей долевой собственности;

определения условий указанных договоров и соглашений о порядке получения и расходования денежных средств, полученных в качестве дохода от использования ОИ МКД;

определения председателя правления ТСЖ «ПЕНАТЫ» как лица уполномоченного от имени собственников помещений на заключение и подписание договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени указанных собственников.

1.4. Решение собственников помещений в МКД по каждому договору на предоставление третьим лицам в пользование ОИ МКД не требуется. Порядок заключения договоров установлен и регулируется настоящим Положением, если только необходимость проведения общего собрания не указана в самом Положении.

- 1.5. Передача по договору ОИ МКД во временное пользование разрешается как юридическим, так и физическим лицам, выполняющим нормы и требования, определенные настоящим Положением, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации (далее, ЖК РФ), федеральными и региональными законами, нормативными актами в области жилищного законодательства и другими документами.
- 1.6. Утвердив данное Положение, собственники помещений уполномочивают председателя Правления ТСЖ представлять интересы и защищать права собственников в отношении ОИ МКД, 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.
- 1.7. Председатель Правления ТСЖ также наделяется полномочиями на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав ОИ МКД, в случае принятия на общем собрании собственников решения о таком переустройстве (перепланировке).
- 1.8. ТСЖ, представляя интересы всех собственников помещений МКД, не несет ответственность за нарушение собственником помещения, который является пользователем ОИ МКД, действующего законодательства и др. нормативных региональных актов (например, установленного в г. Санкт-Петербурге порядка размещения рекламоносителей или порядка размещения дополнительного инженерного оборудования и т.д.).
- 1.9. В случае установления факта самовольного, несанкционированного размещения на общедомовом имуществе собственниками помещений (арендаторами) дополнительного оборудования, рекламных конструкций, вывесок и др. имущества, а также установления факта изменения объемно-планировочных решений в местах общего пользования (установка перегородок, обустройство тамбуров) ТСЖ «ПЕНАТЫ» направляет в адрес собственника помещения (владельца имущества) предписание об устранении нарушения в течении 5 (пяти) суток с момента уведомления. Собственник помещения обязан выполнить требования предписания в срок, указанный в таком предписании.
- 1.10. В случае привлечения ТСЖ «ПЕНАТЫ» к административной ответственности в виде штрафа за самовольное размещение на общедомовом имуществе собственниками помещений дополнительного оборудования, рекламных конструкций, вывесок и др. имущества, а также за несанкционированное изменение архитектурно-градостроительного облика здания, объемно-планировочных решений в местах общего пользования (установка перегородок, обустройство тамбуров) ТСЖ как управляющая организация вправе предъявить собственникам помещений требования о возмещении убытков в размере суммы административного штрафа.
- 1.11. Все изменения и дополнения в редакцию Положения принимаются на общем собрании собственников помещений МКД.

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 2.1. Состав общего имущества, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности, определен согласно статьи 36 ЖК РФ и раздела 1 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 № 491.
- 2.2. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
 - 2.2.1. 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);
 - 2.2.2. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
 - 2.2.3. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3. ВИДЫ ПЕРЕДАВАЕМОГО ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ.

- 3.1. Для размещения информационных и прочих вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружных) и информации :
 - ✓ фасад - наружные стены дома, за исключением стен, которые изготовлены из слоистых стеновых панелей; металлические ограждения на входах в нежилые помещения; парапеты; внутренние стены подъездов; информационные доски, расположенные в лифтовых холлах на первых этажах подъездов; лифтовые кабины и почтовые ящики.
- 3.2. Для размещения внешних блоков систем кондиционирования, спутниковых антенн:
 - ✓ дворовый фасад - наружные стены дома, за исключением стен, которые изготовлены из слоистых стеновых панелей; ограждающие конструкции балконов.
- 3.3. Для размещения оборудования и линий связи операторов связи с целью предоставления пользователям телекоммуникационных услуг:
 - ✓ крыша дома; чердачные и подвальные помещения; кабельные ниши и каналы; технические этажи; поэтажные площадки и коридоры; существующие ниши для размещения слаботочных систем и иное общедомовое имущество.
- 3.4. Во временное пользование собственнику жилого/нежилого помещения на условиях получения на общем собрании отдельного разрешения/согласия всех собственников помещений МКД на выполнение таких работ :
 - ✓ части фасада для установки козырька над входом в нежилое помещение, не предусмотренного проектной документацией, при условии согласования Комитетом по

градостроительству и архитектуре Правительства г. Санкт-Петербурга проекта благоустройства;

- ✓ части приквартирного коридора, сопровождающееся выделением тамбура с установкой дополнительной двери, не предусмотренного проектной документацией. Использование помещений общего пользования, сопровождающееся установкой дополнительных дверей и перегородок, возможно лишь при условии получения согласований и внесения изменений в техническую документацию на МКД за счет заинтересованного в работах собственника (при необходимости таких согласований и внесения изменений), и если перепланировка места общего пользования не противоречит требованиям и нормам законодательства Российской Федерации, в том числе по соблюдению требований пожарной безопасности.

3.5. Не допускается передача в пользование ОИ МКД, которое относится к системам жизнеобеспечения населения: инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Не допускается использование подвальных и чердачных помещений, в которых расположены запирающие устройства на инженерных сетях, отключающие устройства на сетях электроснабжения; машинные отделения, в которых расположено лифтовое оборудование; помещения, где находятся системы видеонаблюдения, пожарной сигнализации и дымоудаления, пожарного оборудования.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ.

4.1. Передача ОИ МКД в пользование производится на основании договора о предоставлении ОИ МКД во временное пользование, заключенного с ТСЖ «ПЕНАТЫ» на основании решения общего собрания собственников помещений МКД (при его необходимости), и при наличии необходимых согласований в установленном законом порядке с надзорными органами и иными уполномоченными органами г. Санкт-Петербурга, и обязательным согласованием с ТСЖ «ПЕНАТЫ».

4.2. Интересы собственников помещений МКД при рассмотрении заявлений, согласовании и принятии решений о заключении договоров о предоставлении ОИ МКД во временное пользование (далее, договоры о передаче в пользование ОИ МКД) представляет уполномоченное собственниками лицо – Правление ТСЖ «ПЕНАТЫ».

4.3. Заключение и подписание договора о передаче в пользование ОИ МКД осуществляет председатель Правления ТСЖ на основании решения Правления ТСЖ.

4.4. Заявитель (собственник помещения или иное лицо), желающий получить ОИ МКД во временное пользование, подаёт в ТСЖ «ПЕНАТЫ»:

- ✓ заявление;
- ✓ проект размещения вывески, рекламоносителя (конструктивное, объёмно-пространственное, композиционно-графическое решение);
- ✓ проект размещения блоков систем кондиционирования, спутниковых антенн, декоративных решеток, роллет ставней (конструктивное, объёмно-пространственное, технологическое решение);
- ✓ проект перепланировки/ переустройства мест общего пользования;
- ✓ проект благоустройства;
- ✓ документы по проектированию и строительству абонентской сети (схемы монтажа волоконно-оптического кабеля, абонентских линий связи и подключения электрооборудования и др.).

- 4.5. В срок, не более 10 рабочих дней, Правление ТСЖ рассматривает заявление и принимает решение о возможности передачи Заявителю ОИ МКД во временное пользование.
- 4.6. В случае, если ОИ МКД (место размещения и др.) не может быть предоставлено, Правление ТСЖ в письменной форме уведомляет Заявителя с указанием причины отказа.
- 4.7. Получив одобрение и положительное решение Правления ТСЖ «ПЕНАТЫ» о возможности передачи Заявителю ОИ МКД во временное пользование, Заявитель обязан получить соответствующие согласования проектов в уполномоченных органах (при необходимости) и предоставить их в ТСЖ «ПЕНАТЫ» для заключения договора:
- ✓ согласованный Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства г. Санкт-Петербурга (далее, КГА) Лист согласования и/или проект благоустройства;
 - ✓ согласованный МВК Калининского района г. Санкт-Петербурга проект перепланировки/ переустройства и т.п.
 - ✓ разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выданное Комитетом по печати и взаимодействию со средствами массовой информации.
- 4.8. Если Заявитель не предоставил все документы, необходимые для заключения договора, Правление ТСЖ «ПЕНАТЫ» имеет право без предварительного уведомления Заявителя прекратить резервирование выбранных им мест, не сохраняя при этом никаких обязательств перед Заявителем. Непредставление Заявителем документов является основанием для принятия ТСЖ решения об отказе в приеме заявления.
- 4.9. Если по вине Заявителя допущены ошибки в определении точного местонахождения вывески, рекламоносителя или дополнительного оборудования и/или выявлены расхождения с архитектурно-планировочным заданием, разрешением КГА, иным согласованием, ТСЖ «ПЕНАТЫ» вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор.
- 4.10. Договор на размещение информационных вывесок, рекламоносителей, кондиционеров, антенн, абонентских и транзитных линий связи для предоставления телекоммуникационных услуг и Интернета может быть заключен на срок до 10 лет; на установку и эксплуатацию временных рекламных конструкций - на срок не более 11 месяцев. После истечения срока действия вышеуказанных договоров, заключение их на новый срок возможно на общих основаниях, определенных настоящим Положением.
- 4.11. После окончания срока действия договора, а равно в случае прекращения действия договора, Заявитель обязан в 10-ти-дневный срок полностью и за свой счет самостоятельно освободить ОИ МКД и сдать место размещения рекламы/антенны, роллет/кондиционеров/козырька/перегородки и т.п. по акту приема-передачи в том виде, как это было до момента начала пользования ОИ МКД, с обязательным проведением восстановительного косметического ремонта, что фиксируется актом.
- 4.12. В случае нарушения срока размещения указанного в п.4.11 Положения, ТСЖ «ПЕНАТЫ» вправе самостоятельно осуществить демонтаж оборудования/перегородки, при этом собственник имущества обязан возместить ТСЖ «ПЕНАТЫ» в полном объеме понесенные расходы по демонтажу оборудования и восстановительному ремонту ОИ МКД.
- 4.13. В случае самовольного размещения рекламоносителя, вывесок, кондиционеров, антенн, роллет (далее - дополнительное оборудование) или несанкционированной установки перегородки в местах общего пользования, самовольно установивший

оборудование/ перегородку собственник помещения не освобождается от выполнения порядка оформления передачи ОИ МКД во временное пользование, при этом арендная плата, установленная данным Положением, увеличивается в два раза со дня самовольного размещения дополнительного оборудования/установки перегородки до дня подписания акта приема-передачи ОИ МКД во временное пользование. Датой самовольного размещения дополнительного оборудования или установки перегородки в местах общего пользования следует считать дату акта, составленного членами Правления ТСЖ и направленного собственнику помещения.

- 4.14. Если собственник помещения/пользователь не желает заключать соответствующий договор, ТСЖ «ПЕНАТЫ» оставляет за собой право в 30-дневный срок, с момента направления акта о самовольном размещении/устройстве, демонтировать дополнительное оборудование/вывеску/перегородку (далее - имущество) за счет его владельца.
- 4.15. До момента подписания договора о передаче в пользование ОИ МКД, Заявитель должен быть ознакомлен с настоящим Положением.
- 4.16. При заключении договора о передаче в пользование ОИ МКД, стороны договора предварительно составляют акт осмотра передаваемого ОИ МКД, с указанием границ передаваемого имущества.
- 4.17. В договоре должно быть указано, что использование ОИ МКД не должно наносить ущерб ограждающим конструкциям фасада, конструктивным элементам здания, межпанельным стыкам, всем инженерным системам и коммуникациям, системе пожарной сигнализации и пожарного водопровода, системе видеонаблюдения, системе домофонной связи, а также имуществу третьих лиц.
- 4.18. В случае нанесения ущерба собственником помещения (пользователем) ОИ МКД ТСЖ «ПЕНАТЫ» обязано составить двухсторонний акт в присутствии не менее двух собственников помещений, с обязательным вызовом на дату составления акта представителя собственника/пользователя. В случае отсутствия пользователя (представителя пользователя), при условии его надлежащего уведомления, акт составляется ТСЖ «ПЕНАТЫ» в одностороннем порядке. Условие данного пункта являются обязательными для включения в договор о передаче в пользование ОИ МКД.

5. УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 5.1. При проведении работ не допускается проведение мероприятий и способов реализации, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических, нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- 5.2. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ управляющего и технического персонала ТСЖ «ПЕНАТЫ» для контроля состояния несущих и ограждающих несущих конструкций, межпанельных стыков и иных элементов ОИ МКД.

5.3. Объекты наружной информации (вывески) и рекламы.

- 5.3.1. Правила размещения вывесок и рекламы в Санкт-Петербурге установлены Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40 «Об утверждении Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга в части, касающейся эстетических регламентов объектов благоустройства и элементов

благоустройства» и приложением № 6 («Эстетический регламент наружной рекламы и информации»). В документах установлены общие требования к внешнему виду вывесок и рекламы, а также к их размещению, в том числе с использованием конструктивных элементов зданий и сооружений.

5.3.2. Заявитель подает заявление в ТСЖ «ПЕНАТЫ», в котором указывает:

- ✓ место размещения наружной рекламы;
- ✓ тип конструкции вывески и размеры конструкции;
- ✓ площадь информационного поля;
- ✓ освещенность;
- ✓ содержание (текст), номер торгового знака.

К заявлению Заявитель прилагает проект вывески (эскиз, смонтированный в графическом редакторе, схему с прилегающей территорией земельного участка и разверткой фасада здания) и описание технологии крепежа.

5.3.3. Заявитель предоставляет, при необходимости, согласие собственников смежных с ним помещений об отсутствии факта ущемления их интересов.

5.3.4. В случае принятия положительного решения по результатам рассмотрения заявления на предоставление в пользование фасада здания МКД для размещения вывесок, наружной рекламы и информации Заявитель заключает договор с ТСЖ и подает необходимые документы в Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации для получения Разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

5.3.5. Если при согласовании архитектурно-планировочного задания местоположение вывески, наружной рекламы изменилось по сравнению с тем, которое было указано в заявлении, Заявитель в срок 5 рабочих дней обязан в письменной форме поставить в известность об этом ТСЖ, предоставив новое заявление с указанием местоположения вывески, рекламоносителя.

5.3.6. После получения согласования (разрешения) Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Заявитель может приступать к монтажу вывески, рекламной конструкции. Оплата по договору осуществляется с момента фактической установки вывески, конструкции.

5.4. Размещение дополнительного оборудования, включая внешние блоки систем кондиционирования и антенн:

5.4.1. Порядок проектирования и размещения элементов благоустройства, включая инженерное и техническое оборудование фасадов зданий, урегулирован 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» (далее, Правила благоустройства).

5.4.2. До установки дополнительного оборудования собственник помещения обращается с заявлением в ТСЖ «ПЕНАТЫ» и согласовывает место размещения оборудования.

5.4.3. Заявитель предоставляет в ТСЖ разработанный проект установки дополнительного оборудования. Проект должен соответствовать требованиям Правил благоустройства и нормам эксплуатации здания (постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении Правил и норм эксплуатации жилищного фонда»).

5.4.4. Затем Заявитель подает необходимые документы в Комитет по градостроительству и архитектуре для согласования проекта благоустройства/листа согласования на размещение дополнительного оборудования.

5.4.5. Если при согласовании местоположение объекта размещения изменилось по сравнению с тем, которое было согласовано с ТСЖ «ПЕНАТЫ» и указано в Договоре

с ним, Заявитель в срок 5 рабочих дней обязан в письменной форме поставить в известность об этом ТСЖ, предоставив заявление и проект с указанием нового местоположения объекта размещения. После согласования с ТСЖ и внесения изменений в Договор, получения Листа согласования от КГА, Заявитель может приступать к монтажу оборудования. Оплата по договору осуществляется с момента фактической установки объекта размещения.

5.4.6. Собственник помещения, устанавливающий оборудование, не должен проводить работы, связанные с ослаблением прочности ограждающих конструкций здания. Категорически не допускается нарушение герметизации межпанельных швов и гидроизоляция фасада (запрещена пробивка отверстий в швах и в наружных слоистых панелях), размещение оборудования с пересечением стыка панелей и установка крепления с образованием трещин (выбоин) на фасаде дома.

5.4.7. При установке дополнительного оборудования (наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, антенн, роллет, решеток) на фасаде дома собственники помещений должны соблюдать следующие требования и правила:

- ✓ размещение вне поверхности лицевого фасада;
- ✓ с минимальным выходом технических устройств на поверхность фасада;
- ✓ с учетом группировки ряда элементов на общей несущей основе;
- ✓ привязка к единой системе осей на фасаде;
- ✓ конструкция крепления кондиционеров должна предусматривать минимальный контакт с поверхностью фасада и технологичность крепежа;
- ✓ крепление внешнего блока кондиционера/антенны производится на окрашенные кронштейны с применением анкерных болтов;
- ✓ отведение конденсата только в канализацию помещения;
- ✓ оборудование не должно издавать громкие звуки (шум), вибрацию, нарушающие условия проживания других лиц; шум от работы внешнего блока кондиционера не должен превышать 60 дБ (А) согласно СНиП II-12-77;
- ✓ при подключении систем кондиционирования к электросети необходимо предусматривать дополнительную защитную аппаратуру – автоматические выключатели, устройства защитного отключения;
- ✓ обязательна заделка отверстий в местах крепления и прохождения коммуникаций через ограждающие конструкции (цементным раствором и мастикой);
- ✓ установка оборудования на внешней стене здания непосредственно у окна другой квартиры запрещена.

5.5. Размещение оборудования Операторов связи.

5.5.1. Оператор связи до заключения договора о предоставлении в пользование ОИ МКД разрабатывает документацию по проектированию, строительству ВОЛС и абонентской сети в помещениях и коммуникациях МКД.

5.5.2. Оператор связи предоставляет в ТСЖ:

- ✓ пакет документов на деятельность по предоставлению услуг связи (лицензий, разрешений, сертификатов на деятельность);
- ✓ сведения об устанавливаемом оборудовании, технические данные, включая данные по суммарной мощности, потребляемое оборудованием, суммарное ежемесячное потребление электроэнергии (круглосуточное потребление);
- ✓ схемы монтажа волоконно-оптического кабеля и абонентских линий связи;
- ✓ схему подключения электрооборудования.

5.5.3. Проект на прокладку волоконно-оптического кабеля должен иметь все согласования, необходимые для производства работ в соответствии с действующим СНиП и

нормативными актами.

- 5.5.4. Проект должен содержать чертежи на прокладку кабелей до объекта и внутри здания дома. При проектировании необходимо предусмотреть: устройство воздушного кабельного ввода ВОЛС и его прокладку в помещениях здания МКД, устройство этажных распределительных коробок (коммутационное оборудование) при прокладке кабеля от шкафа для размещения телекоммуникационного оборудования до квартиры абонента.
- 5.5.5. Все оборудование и кабели должны быть промаркированы. Прокладка кабелей должна соответствовать нормам безопасности. Применяемый волоконно-оптический кабель обязан соответствовать стандартам и иметь сертификат соответствия.
- 5.5.6. Все металлические конструкции, тросы воздушно-кабельных вводов должны присоединяться к системе молниезащиты здания согласно требованиям нормативных документов.
- 5.5.7. Коммутаторы и др. оборудование должны быть размещены в металлических шкафах (коробах) с запорным устройством в помещениях общего пользования по согласованию с ТСЖ.
- 5.5.8. Место прокладки абонентских линий связи – от настенного шкафа (короба) по существующей межэтажной канализации (кабельные ниши слаботочных стояков) в этажных распределительных щитах до этажных распределительных коробок, далее до квартиры абонента в специально устанавливаемых наружных кабель-каналах (коробах).
- 5.5.9. Места для монтажа настенного короба: помещение общего пользования – приквартирный коридор на 16 и 9 этажах. Размеры ящика фабричного изготовления (короба для размещения оборудования) не должны превышать - 500x400x250 (мм).
- 5.5.10. Размещение этажных распределительных коробок, место установки вводной стойки на кровле и место подключения телекоммуникационного оборудования к общедомовой системе электроснабжения - по согласованию с ТСЖ.
- 5.5.11. Работы по строительству сети должны быть выполнены в полном соответствии с проектной и технической документацией.

6. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГО-КВАРТИРНОМ ДОМЕ.

- 6.1. За предоставление ОИ МКД в пользование взимается плата (далее по тексту, арендная плата).
- 6.2. Размер арендной платы за пользование ОИ МКД определяется конструкцией вывески/рекламы/оборудования и зависит от размера, фактической площади и места размещения, наличия подсветки и от др. критериев.
 - 6.2.1. Минимальная ежемесячная арендная плата за размещение вывесок, рекламных конструкций, баннеров, информационных вывесок (в т.ч. временных, размером до 1 кв.м), расположенных на фасаде дома как параллельно, так и перпендикулярно к поверхности крепления/размещения, прикрепленных непосредственно к стенам дома либо к его конструкциям - 1500 рублей в месяц.
 - 6.2.2. При наличии подсветки рекламной конструкции, а также в случае размещения рекламной конструкции вне пределов наружных границ собственного помещения - ежемесячная арендная плата увеличивается на 1000 руб.
 - 6.2.3. За предоставление места для размещения вывесок, рекламы на металлических парапетах и иных ограждениях, относящимся к ОИ МКД - размер платы не менее

1000 руб./ кв.м рекламной поверхности в месяц (площадь менее 1 кв.м. считается как один квадратный метр).

- 6.2.4. За размещение рекламы в почтовых ящиках - не менее 10 руб. за почтовый ящик.
- 6.2.5. За предоставление места в лифтовых кабинах для размещения рекламы, на внутренних стенах подъездов - не менее 1000 руб./кв.м в месяц; на информационных досках, расположенных в лифтовых холлах первых этажей подъездов (формата А4) – 20 руб. в день за 1 стенд.
- 6.2.6. Размещение информационной вывески, общей площадью не более 0,25 кв.м в непосредственной близости от входа в нежилое помещение и содержащей следующую информацию: фирменное наименование организации; место ее нахождения (адрес); режим работы; информацию о государственной регистрации – предоставляется без оплаты.
- 6.3. При заключении договоров с операторами связи по передаче во временное пользование ОИ МКД (участков крыши дома, чердачных, подвальных, кабельных помещений, технических этажей, этажных площадок, слаботочных ниш, существующих кабель-каналов и др.) размер платы за размещение телекоммуникационного оборудования и транзит (прокладку) линий связи с целью предоставления телекоммуникационных услуг, Интернета (далее, предоставление доступа) устанавливается ежемесячная арендная плата в размере – не менее 4000 рублей за подключение одного подъезда.
- 6.4. За размещение собственниками помещений дополнительного оборудования на фасаде МКД (внешних блоков систем кондиционирования и вентиляции, антенны, роллет и прочего оборудования) устанавливается плата за 1 единицу оборудования (из расчета не более 1 пог/м) – 200 руб. в месяц.
- 6.5. За установку козырька над входом в нежилое помещение устанавливается плата в размере не менее 1000 руб. в месяц.
- 6.6. Ежемесячная арендная плата за передачу в пользование части приквартирного коридора устанавливается в размере - не менее 500 руб./кв.м общей площади выгородки.
- 6.7. При наличии у собственника (арендатора) жилого или нежилого помещения задолженности по коммунальным и иным платежам перед ТСЖ «ПЕНАТЫ» более 3 месяцев, ТСЖ «ПЕНАТЫ» имеет право ограничить возможность использования ОИ МКД, а равно как отказаться от исполнения договора о передаче в пользование ОИ МКД в одностороннем порядке.
- 6.8. Плата, взимаемая за предоставление в пользование ОИ МКД, подлежит ежегодной автоматической корректировке на величину изменения индекса инфляции, с 01 января каждого календарного года.

7. ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ И УЧЕТА СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОИ МКД.

- 7.1. Средства, поступившие на счёт ТСЖ «ПЕНАТЫ» от использования ОИ МКД, учитываются на отдельном субсчете в бухгалтерском учете и направляются в «Резервный фонд на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме» для расходов будущих периодов на содержание и ремонт общедомового имущества.
- 7.2. Правление ТСЖ «ПЕНАТЫ» наделяется правом принятия решений об использовании денежных средств из Резервного фонда.

- 7.3. Доходы от передачи в пользование ОИМКД по решению общего собрания собственников помещений дома могут быть направлены на:
- ✓ проведение текущего и капитального ремонта ОИ МКД;
 - ✓ проведение дополнительного благоустройства придомовой территории (озеленение, установка архитектурных форм и т.д.);
 - ✓ финансирование расходов, связанных с организацией проведения общих собраний собственников помещений, членом ТСЖ;
 - ✓ выплату вознаграждения членам Правления ТСЖ, членам Ревизионной комиссии или компенсация расходов на осуществление их деятельности;
 - ✓ на уплату пени, штрафов и иных платежей;
 - ✓ другие цели, определенные решением общего собрания собственников.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. 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.
- 8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Положению действительны только после одобрения их общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 8.3. Собственники помещений многоквартирного дома, которые на момент вступления в силу настоящего Положения установили дополнительное оборудование (кондиционеры, спутниковые антенны, роллет ставни, решетки); козырьки над входами в нежилое помещение; перегородки в приквартирных коридорах с отсечением тамбура и установкой двери; а также арендаторы нежилых помещений, разместившие наружные рекламные конструкции на фасаде здания дома обязаны в течение 3 (трех) месяцев с момента вступления в силу настоящего Положения заключить договор о передаче в пользование ОИ МКД и предоставить необходимые согласования/разрешения.
- 8.4. При возникновении вопросов, не урегулированных данным Положением следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в том числе региональными актами

Образец Заявления

В ТСЖ «ПЕНАТЫ»

от ИП _____

ОГРНИП _____

ИНН _____

адрес: _____

телефон: _____

e-mail: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу согласовать установку рекламной конструкции на фасаде дома над нежилым помещением № 3-Н и заключить договор на передачу в пользование общего имущества МКД.

Сведения о конструкции вывески:

1. Тип конструкции: объемные отдельные стоящие буквы без подложки.
2. Размеры конструкции: высота – 0,4 м, длина – 2 м.
3. Площадь информационного поля – 2 кв.м.
4. Освещенность/подцветка: отсутствует.
5. Содержание: текст «САЛОН КРАСОТЫ».

Нежилое помещение № 3-Н принадлежит собственнику Иванову Ивану Ивановичу, с которым у меня заключен договор аренды помещения на срок с 01.01.2024 по 01.01.2026. Собственник нежилого помещения Иванов И.И. не возражает о размещении над нежилым помещением рекламной конструкции.

Проект размещения рекламной конструкции прилагаю.

Разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции обязуюсь предоставить по завершению процедуры согласования проекта в Комитете по печати и взаимодействию со средствами массовой информации Правительства г.Санкт-Петербурга.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРИП.
2. Копия договора аренды нежилого помещения.
3. Эскиз вывески на USB-накопителе.

Подпись, дата.