

ПОЛОЖЕНИЕ

о передаче во временное пользование безвозмездно или на возмездной основе (в аренду) общего имущества собственников помещений в МКД №36 по ул. Роз в г. Сочи

1. Общие положения

1.1. В соответствии с п.4. ст.36 (гл.6) Жилищного Кодекса РФ, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

1.2. На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Сочи, ул. Роз, д. 36 принято решение об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (далее по тексту - МКД) путем передачи общего имущества во временное пользование безвозмездно либо за плату (далее - в аренду).

1.3. Данное положение разработано в целях реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сочи, ул. Роз, д. 36 о пользовании общим имуществом в доме (далее по тексту – ОИ).

1.4. Передавать безвозмездно или на возмездной основе (в аренду) общего имущества

собственников разрешается как юридическим, так и физическим лицам (далее по тексту - Заявитель/-ли).

2. ОИ собственников помещений в МКД, которое может быть передано в аренду

2.1. Безвозмездно или на возмездной основе (в аренду) может быть передано ОИ, указанное в Приложении № 2 к настоящему Положению, а также другие места общего пользования (далее по тексту - МОП), по решению Совета дома (далее по тексту - СД), если это решение будет принято Советом дома в виде протокола и официально направлено в адрес УО.

2.2. Помещения и МОП, расположенные в МКД с третьего по четырнадцатый этаж и подземном паркинге включительно, могут быть переданы в безвозмездное пользование или передачу на возмездной основе (в аренду) исключительно собственникам помещений, входящих в состав данного многоквартирного дома.

2.3. Настоящее Положение не применяется в отношении технических, технологических помещений и площадей, входящих в состав ОИ, необходимых для обслуживания МКД.

2.3.1 Объекты общего имущества, такие как наземная гостевая парковка, а также места общего пользования, расположенные в подземном паркинге и используемые для хранения велосипедов и мототехники, не подлежат передаче в безвозмездное пользование или аренду.

2.4. Размер площади передаваемого в аренду помещения, входящего в состав ОИ собственников помещений в МКД, определяется в соответствии технической или иной документацией (выпиской из технического либо кадастрового паспорта объекта недвижимости), или по результатам натурных измерений.

2. Порядок передачи ОИ собственников аренду

3.1. Передача ОИ безвозмездно или на возмездной основе (в аренду) производится только на основании договора о предоставлении ОИ собственников во временное пользование, согласованного с СД и заключенного уполномоченным лицом. В качестве Арендодателя по договорам аренды выступает уполномоченное лицо - управляющая организация МКД. Договор аренды помещения, входящего в состав ОИ, оформляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и на условиях, установленных настоящим Положением. Денежные средства, полученные по договорам о передаче в аренду помещений, входящих в состав ОИ собственников, направляются на благоустройство или текущий ремонт МКД. Направления расходования денежных средств в целях благоустройства общего имущества многоквартирного дома по ул. Роз, 36 в г. Сочи, поступивших в качестве арендной платы, определяются только решением Совета дома, принятым большинством голосов и оформленным в виде протокола, и официально направленным в адрес УО.

В случае недостаточности средств для проведения текущего ремонта, при выполнении работ в аварийных ситуациях, средства, полученные от аренды, могут направляться на текущий ремонт общего имущества или работы по ликвидации аварийной ситуации, на основании решения только Совета Дома, принятого большинством голосов и оформленным в виде протокола, официально направленным в адрес УО.

3.2. Учет по расходованию денежных средств, полученных от аренды помещений ОИ осуществляется управляющей организацией МКД отдельно от средств, собираемых по статье «Текущий ремонт».

3.3. Интересы собственников помещений МКД при рассмотрении заявлений, при принятии решений о заключении договоров о предоставлении помещений ОИ в аренду представляет уполномоченное лицо – Совет Дома большинством голосов.

3.3.1 Заключение договора в отсутствие соответствующего решения СД считается нарушением данного Положения и может служить основанием для признания договора недействительным.

3.4. Право на заключение договоров об аренде помещений ОИ, на основании данного положения имеет представитель уполномоченного лица.

3.5. Заявитель, желающий получить помещение/-я ОИ в аренду или временное безвозмездное пользование, подает в адрес СД заявление установленной формы (Приложение №1).

3.6. В срок, не более 10 рабочих дней, заявление рассматривается и принимается решение о возможности передачи помещения ОИ Заявителю в аренду или временное пользование.

3.7. При наличии нескольких Заявителей, желающих получить в аренду одно и то же, подлежащее сдаче в аренду, помещение ОИ, приоритетное право заключения договора аренды предоставляется в следующем порядке:

Первый приоритет: собственнику помещения в МКД, который ранее занимал данное помещение до принятия и вступления в силу настоящего Положения;

Второй приоритет: иному собственнику помещения в МКД;

Третий приоритет: при равенстве условий по первому и второму приоритетам, преимущество предоставляется заявителю, предложившему более высокую арендную плату.

3.8 С целью соблюдения прав и законных интересов всех собственников, СД совместно с управляющей организацией осуществляет формирование и ведение реестра собственников, заключивших договора аренды помещений ОИ, также СД самостоятельно формирует и ведёт реестр заявлений собственников, желающих заключить договор аренды.

3.9. Помещения, по которым прекращается действие договора аренды, в связи с отказом арендатора от дальнейшего пользования, предлагаются в аренду на основе сформированного реестра заявителей с учетом п. 3.7.

3.10. В случае принятия решения о передаче помещения, входящего в состав ОИ, в аренду Заявителю, указанное помещение резервируется за Заявителем на 5 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на аренду ОИ, произвести оплату, а также принять по акту приема-передачи помещение для использования в указанных в заявлении целях.

3.11. Договор аренды помещения может быть заключен на срок от 6 (до 11) месяцев.

3.12. В случае завершения или расторжения договора, Арендатор обязан самостоятельно освободить занимаемое помещение в последний день действия договора, передать помещение и ключи от него по акту приема-передачи представителям Совета дома и управляющей организации.

3.13 Если в течении срока, установленного п. 3.10. 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.

3.14. В случае прекращения действия договора аренды, арендатор в десятидневный срок обязан освободить помещение по акту приема-передачи и передать ключи представителям Совета дома и управляющей организации. В случае продолжения внедоговорного использования помещения управляющая организация осуществляет все предусмотренные законодательством мероприятия по освобождению помещения.

3.16. Управляющая организация с согласия Совета дома вправе расторгнуть арендный договор, либо отказать в его пролонгации в одностороннем, внесудебном порядке путем письменного уведомления Арендатора в случае нарушения Арендатором условий договора, использования арендованного ОИ не по назначению, его порчи, а также в случае нарушения обязательств по внесению арендной платы. Также в пролонгации может быть отказано при наличии задолженности Арендатора за жилищно-коммунальные услуги (по согласованию с Советом дома).

3.17. Стороны вправе досрочно расторгнуть договор аренды по основаниям, установленным действующим законодательством и условиями договора аренды.

3.18. Арендатор ОИ не вправе передавать свои права по договору аренды третьим лицам (договор субаренды, безвозмездного пользования и т.д.).

3.19. Если в течении 2 (двух) месяцев, предшествующих истечению срока действия арендного договора ни одна из сторон, не заявит о своём желании расторгнуть договор, действие договора продлевается на 1 (Один) год. Продление срока действия договора аренды в соответствии с настоящим пунктом на каждый последующий год может осуществляться неограниченное число раз.

4. Плата за пользование общим имуществом собственников

4.1. За возмездное предоставление в пользование (аренду) ОИ взимается плата.

4.2. При передаче помещений в аренду применяется размер арендной платы согласно Приложению №2.

При наличии нескольких заявителей, претендующих на одно и то же помещение, определение арендатора осуществляется уполномоченным лицом на основании реестра заявителей и с соблюдением приоритетов, установленных пунктом 3.7 настоящего Положения, включая преимущественное право заявителя, ранее занимавшего данное помещение, далее учитывается приоритет иного собственника помещения в МКД, а при равенстве условий преимущества предоставляется заявителю, предложившему более высокую арендную плату, в порядке, предусмотренном пунктом 3.7.

4.3. Базовый размер ежемесячной арендной платы дифференцируется, исходя из технических характеристик помещений и их расположения в МКД (Приложение №2).

4.4. Предоплата вносится не позднее последнего рабочего дня предыдущего к оплачиваемому месяцу. Возможна предоплата на срок действия договора, в данном случае при досрочном расторжении договора делается перерасчёт и разница возвращается арендатору.

4.5 Размер арендной платы может изменяться по согласованию с Советом дома не более, чем на коэффициент инфляции, сложившийся в предыдущем году в Краснодарском крае в сфере ЖКХ по данным Росстата Краснодарского края и не чаще 1 раза в год.

4.6. В случае отсутствия претендентов на заключение договора аренды ОИ, управляющая организация на основании решения Совета дома может поэтапно снизить стоимость аренды до момента появления претендента на заключение договора аренды по сложившейся цене.

4.7. Типовая форма Договора аренды ОИ утверждена настоящим Положением (приложение №3). При необходимости Совет дома большинством голосов может принять решение об изменении типового договора аренды или отдельных его положений.

4.8. Вознаграждение управляющей организации (УО) за проведение работы по сдаче в аренду ОИ составляет 10 % от собранных средств.

5. Правила пользования арендованным помещением

5.1. Арендатор не имеет право нарушать целостность конструкций, инженерных сетей и оборудования МКД находящихся в арендуемом помещении.

5.2. Арендатор не вправе без согласования с УО и СД самовольно подключаться к инженерным сетям, сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения (канализации) МКД.

5.3. В случае получения от УО и СД разрешения по подключению к инженерным сетям МКД или, в связи с уже имеющимся подключением к общедомовым сетям, арендатор обязан выполнить требования (условия) по подключению и установить индивидуальные приборы учёта, зарегистрировать их в УО или зарегистрировать в УО на своё имя ранее установленные приборы учёта и ежемесячно оплачивать расход коммунальных услуг по показаниям данных ИПУ.

5.4. По требованию УО Арендатор обязан, предоставлять арендуемое помещение к осмотру работникам УО, для своевременного выявления и недопущения нарушений, и, в случае выявления нарушений, срочно их устранить.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящее положение вступает в силу с момента его 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.

5.2. Настоящее Положение и его условия могут быть изменены, дополнены или отменены исключительно на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в порядке, установленном ст. 45-46 Жилищного кодекса

Российской Федерации.

5.3. Исключения из правил, установленных настоящим Положением, возможны только при наличии особых обстоятельств по решению Совета дома.

5.4. При возникновении вопросов, не урегулированных данным Положением, следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае возникновения ситуаций, не урегулированных данным Положением, Совет дома уполномочен предпринимать действия по их разрешению.

Председатель общего собрания _____ / _____ /

Секретарь общего собрания _____ / _____

«УО»* - Управляющая организация. В текст будет внесена организация, которая фактически будет управлять домом на момент подписания договора.