

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением общего собрания собственников
многоквартирного дома по адресу:
г. Нижний Новгород, бульвар Мира дом 3,
протокол № б/н от «31» января 2017 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

***о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 3***

1. Общие положения.

- 1.1. Данное положение разработано в целях реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, бульвар Мира, дом 3 (далее по тексту - дом), установленных Жилищным Кодексом РФ и определяет порядок принятия решений собственниками помещений о пользовании общим имуществом в доме (далее по тексту – общедомовое имущество), 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 Нижнем Новгороде и другими законодательными нормативными документами.

2. Виды передаваемого общего имущества во временное пользование.

Во временное пользование может быть передано следующее общедомовое имущество:

2.1. Для аренды нежилых подвальных помещений, нежилых помещений технических этажей (3,18,19 этажи) и прилегающей территории:

- Части оборудованного/необорудованного подвального помещения, расположенные в подвале дома;
- Части оборудованного/необорудованного технического помещения, расположенные на 3, 18, 19 этажах.
- Части прилегающей непосредственно к дому территории.

2.2. Для размещения информационных и прочих вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружных) и информации:

- стены дома первого этажа (в т.ч. опорные колонны);
- крыша дома;
- стены дома выше первого этажа;
- металлические решетки, двери, расположенные на входах в подвал, наружные стены подвала;
- внутренние стены подъездов, информационные доски ТСЖ, стойки для прессы, расположенные в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов;
- лифтовые кабины.

2.3. Для транзита линий телекоммуникаций и Интернета:

- крыша дома;
- чердачные, подвальные, кабельные помещения, технические этажи, этажные площадки, существующие кабель-каналы, прочее общедомовое имущество.

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. 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.
К категории информационных табличек относятся таблички, имеющие площадь не более **0,25 кв.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 общего имущества собственников во временное пользование.

- 4.1. Передача общего имущества во временное пользование производится только на основании договора о предоставлении общего имущества собственников во временное пользование/аренду, заключенного с ТСЖ «Окская гряда» на основании соответствующего решения Правления ТСЖ «Окская гряда».
- 4.2. Интересы собственников помещений дома - при рассмотрении заявлений, при принятии решений о заключении договоров о предоставлении части фасада дома для размещения вывесок, антенн, договоров аренды нежилых помещений/территории, договоров на прохождение транзитных линий телекоммуникаций и Интернета иных договоров, (далее по тексту- договоры об использовании общедомового имущества) - представляет Правление ТСЖ.
- 4.3. Право на заключение и подпись договоров об использовании общедомового имущества (в том числе договоров о предоставлении части фасада во временное пользование, договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на основании соответствующего решения Правления ТСЖ «Окская гряда» имеет Председатель Правления ТСЖ «Окская гряда».
- 4.4. Заявитель, желающий получить общедомовое имущество во временное пользование, подает в ТСЖ «Окская гряда»:
 - заявление;
 - архитектурно-планировочное задание и согласованный проект на размещение информационных и прочих вывесок, наружной рекламы, при этом ответственность за разработку и согласование проектов вывесок и рекламоносителей в соответствии с архитектурно-планировочными заданиями возлагается на собственника рекламоносителя.
- 4.5. В срок, не более 10 рабочих дней, Правление ТСЖ «Окская гряда» рассматривает полученное заявление и принимает решение о возможности передачи общедомового имущества Заявителю во временное пользование.
- 4.6. При наличии нескольких Заявителей, желающих получить во временное пользование одно и тоже общедомовое имущество собственников Правление ТСЖ «Окская гряда» проводит конкурс и выбирает Заявителя самостоятельно, на основании решения Правления ТСЖ «Окская гряда».
- 4.7. В случае, если место не может быть предоставлено, Правление ТСЖ «Окская гряда» 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 и крыше –

место резервируется ТСЖ «Окская гряда» за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен получить согласование Комитета по градостроительству и архитектуре. Во время резервирования места ТСЖ «Окская гряда» не имеет права предоставлять его для размещения вывесок, рекламоносителей другим Заявителям. 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 «Окская гряда», предоставив заявление с указанием нового местоположения вывески, рекламоносителя. Рассмотрение заявления производится в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Положения. После получения согласования в Комитете по градостроительству и архитектуре, Заявитель предоставляет, при необходимости, согласие собственников смежных с ним помещений об отсутствии факта ущемления их интересов, а затем заключает договор с ТСЖ «Окская гряда» о предоставлении части фасада, крыши во временное пользование, после чего может приступить к монтажу вывески, рекламной конструкции.

4.8.2. по аренде общедомовых помещений/территории:

место резервируется ТСЖ «Окская гряда» за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на аренду помещения/территории 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. Преимущественное право по аренде помещений на технических этажах имеют жители над которыми эти технические помещения находятся.

4.8.3. по размещению транзитных линий телекоммуникаций и Интернета:

место резервируется ТСЖ «Окская гряда» за Заявителем на 10 рабочих дней со дня выдачи ответа, в течение которых Заявитель должен заключить договор на использование общедомового имущества для транзита линий телекоммуникаций и Интернета.

- 4.9. Договор аренды помещения/территории может быть заключен на срок не более 12 месяцев, договор на размещение вывесок, рекламоносителей, антенн, транзитных линий телекоммуникаций - на срок до 5 лет, на установку и эксплуатацию временных рекламных конструкций - на срок не более 12 месяцев. После истечения срока действия вышеуказанных договоров, заключение их на новый срок возможно на общих основаниях, определенных настоящим Положением.

- 4.10. Если по вине Заявителя допущены ошибки в определении точного местонахождения рекламоносителя и/или выявлены расхождения с Архитектурно-планировочным заданием - это может служить основанием для одностороннего расторжения такого договора со стороны ТСЖ «Окская гряда»
- 4.11. Если в течении срока, установленного п. 4.8. настоящего Положения Заявитель не предоставил все документы, необходимые для заключения договора в ТСЖ «Окская гряда», последний, без предварительного уведомления Заявителя, имеет право прекратить резервирование выбранных им мест, не сохраняя при этом никаких обязательств перед Заявителем. По причинам, признанным ТСЖ «Окская гряда» обоснованными, срок действия заявки (срок резервирования заявленного места) на основании письменной просьбы Заявителя может быть продлен. Такое письменное обращение Заявителя должно быть сделано до момента истечения срока, указанного в п.4.8. настоящего Положения.
- 4.12. После окончания срока действия договора на аренду помещения/территории и на передачу части фасада дома во временное пользование под вывески, договора на установку рекламоносителя, Заявитель обязан в недельный срок самостоятельно освободить общедомовое имущество собственников и сдать место по акту-приема передачи в том виде, как это было до момента пользования. В случае нарушения данного требования, размещение в помещении/на территории и/или установка вывесок, рекламоносителя на общедомовом имуществе признается самовольной, с размером арендной платы в соответствии с п. 4.13. настоящего Положения.
- 4.13. В случае самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывесок, рекламоносителя на общедомовом имуществе, самовольно установивший вывеску (рекламоноситель) арендатор/собственник вывесок, рекламоносителя не освобождается от выполнения порядка оформления передачи общего имущества во временное пользование, при этом арендная плата, установленная данным положением, увеличивается в два раза со дня самовольного размещения в помещении/на территории и/или самовольной установки вывески, рекламоносителя до дня подписания акта приема-передачи общего имущества собственников во временное пользование. Днем самовольного размещения/установки следует считать дату акта, составленного членами Правления ТСЖ и направленного собственнику вывески/рекламоносителя. Если собственник вывески/рекламоносителя не желает заключать соответствующий договор, ТСЖ оставляет за собой право в 30-дневный срок, с момента направления акта о самовольном размещении/установке, демонтировать имущество/ вывеску-рекламоноситель за счет владельца вывески-рекламоносителя.
- 4.14. 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 стены над всеми окнами этого помещения, принадлежит данному лицу.
- 4.15. Краткосрочная - на срок не более трёх дней - установка рекламоносителей/праздничных конструкций, используемых в целях централизованного оформления к государственным праздникам, торжественным событиям и общегородским мероприятиям, может производиться ТСЖ «Окская гряда» без согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре.
- 4.16. В отношении вывесок и (или) рекламоносителей, фактически размещенных на фасаде дома на дату принятия настоящего Положения, применяется упрощенный порядок заключения договора (без условий о резервировании мест под размещение вывески и (или) рекламоносителя. Собственник вывески (рекламоносителя) обязан заключить соответствующий договор с ТСЖ и оплатить плату, предусмотренную настоящим положением, начиная с даты принятия настоящего положения на общем собрании собственников помещений.

5. Плата за пользование общим имуществом собственников.

- 5.1 За предоставление в пользование общедомового имущества взимается плата.
В условиях отсутствия конкуренции, т.е. при наличии не более одного Заявителя на определенный объект общедомового имущества, размер арендной платы **не может быть ниже** установленной в п.п. 5.2.-5.5. настоящего Положения,
При наличии нескольких Заявителей, желающих получить во временное пользование определенный объект общедомового имущества, Правление ТСЖ «Окская гряда» проводит конкурс и выбирает Заявителя самостоятельно. Преимущество в конкурсе имеет Заявитель, предложивший более высокую арендную плату при всех остальных равных условиях использования общедомового имущества, с учетом интересов собственников дома. Результат конкурса отражается в решении Правления ТСЖ «Окская гряда».
- 5.2 *За пользование нежилыми помещениями/территорией* устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:
- Для оборудованных нежилых подвальных помещений - не менее **200 руб./кв.м.;**
 - Для необорудованных подвальных помещений - не менее **50 руб./кв.м.**
 - Для технического 3 этажа – **не менее 250 руб./кв.м.**
 - Для технического этажа(чердака) 18-19 этажи **-15 руб./кв.м.**
- 5.3 За предоставление части фасада дома,крыши и иных видов общего имущества под размещение вывесок, рекламы, рекламных конструкций (в т.ч. наружной) и информации устанавливается следующая ежемесячная арендная плата:

- на стенах дома, (в т.ч. опорных колоннах) - не менее 500 руб./кв.м;
- на крыше дома- не менее 500 руб./кв.м
- на дверях, расположенных на входах в подвал, наружных стенах подвала, парапетах и иных ограждениях, относящимися к общедолевой собственности - не менее 200 руб./кв.м;
- на внутренних стенах подъездов, информационных досках ТСЖ, стойках для прессы, расположенных в лифтовых холлах и на первых этажах подъездов - не менее 200 руб./кв.м;
- в лифтовых камерах – не менее 300 руб. 1 рекламоноситель

Минимальная ежемесячная арендная плата за размещение вывесок, рекламных конструкций, баннеров, консолей, информационных досок (в т.ч. временных) размером до 1 кв.м., расположенных как параллельно, так и перпендикулярно к поверхности крепления/размещения, прикрепленных:

- непосредственно к стенам дома, либо к его конструкции на торцевых и дворовой стенах дома - не менее 500 руб.

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 500 руб.

5.4 Для размещения дополнительного оборудования, антенны, видеокамеры 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, устанавливается плата за 1 единицу оборудования/погонный метр (из расчета не менее 1 пог/м) - **500 руб. в год.**

5.5 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 общедомового имущества устанавливается **ежемесячная арендная плата в размере - 500 рублей за 1 ящик/линию и 500 рублей за каждый распределительный ящик (размером более 300 * 300 * 100 мм).**

5.6 Платежи, указанные в п.п.5.2-5.5 производятся на основании договоров с ТСЖ «Окская гряда» и являются единственным видом платежа, подлежащего внесению за предоставление во временное пользование общего имущества собственников.

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.