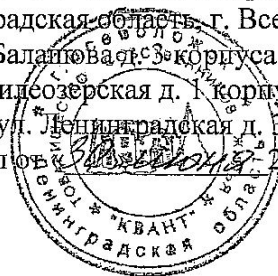


Утверждено общим собранием
собственников помещений
многоквартирных домов,
расположенных по адресам:
Ленинградская область, г. Всеволожск,
ул. Балашовская д. 3 корпус 1 и 2,
ул. Василеозерская д. 1 корпус 1 и 2,
ул. Ленинградская д. 86
Протокол от 20.05.2018г. № 1



ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке сдачи в аренду части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД)

1. Отношения, регулируемые настоящим положением

1.1. Настоящее положение регулирует отношения, возникающие при сдаче в аренду или ином использовании части общего имущества собственников помещений вышеуказанных многоквартирных домов (далее – МКД), в том числе мест общего пользования (далее – общее имущество), находящихся в управлении Товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) «Квант».

1.2. Общим имуществом является:

1.2.1. 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);

1.2.2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

1.2.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

1.2.4. 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

1.3. Общее имущество принадлежит собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности.

2. Порядок сдачи в аренду части общего имущества.

2.1. В аренду может быть передана любая часть Общего имущества, кроме лифтов, лестниц, лоджий, находящихся в подъездах, которые обеспечивают эвакуационный выход в случаях чрезвычайных ситуаций, подвалов и чердаков.

Передаваемые в аренду части Общего имущества подлежат инвентарному учету с указанием площади, места расположения, технического состояния на дату передачи в аренду и возврата арендуемого помещения и т. п.

2.2. Для передачи в аренду части Общего имущества производится заключение индивидуального договора аренды на условиях **Приложения №1** к настоящему Положению.

От имени всех собственников помещений в силу п. 3 ст. 152 Жилищного кодекса РФ действует ТСЖ «Квант» в лице его председателя правления.

Арендная плата может индексироваться по решению правления ТСЖ «Квант» с учетом индекса инфляции.

2.3. Часть площади (место расположения бокса мусоропровода), находящейся на лестничных площадках 1-9 этажах подъездов МКД может быть сдана в аренду только собственнику жилого помещения (квартиры), расположенного на этаже, где находится данный бокс.

2.4. Договор аренды на часть площади лестничной площадки может быть заключен с несколькими собственниками жилых помещений (квартир), в этом случае арендная плата, установленная **Приложением №2** к настоящему Положению, делится на количество арендаторов.

2.5. Договор аренды на часть площади лестничной площадки (место расположения бокса мусоропровода), используемой на дату вступления в силу настоящего положения, заключается с собственником, который фактически пользуется данной площадью.

В случае отказа пользователя частью площади лестничной площадки (место расположения бокса мусоропровода) от заключения договора аренды, пользователь обязан освободить занимаемую площадь в течении 10 (десяти) дней с момента принятия настоящего Положения. В случае если пользователь не освободил занимаемое помещение, а от заключения договора уклоняется, он обязан оплачивать штрафные санкции - двойную плату за аренду соответствующей части площади лестничной площадки.

2.6. В случае, если собственник жилого помещения (квартиры), находящегося на этаже, где расположена часть лестничной площадки (место расположения бокса мусоропровода), арендуемый другим собственником, изъявил желание пользоваться данной частью площади, с ним заключается договор аренды соответствующей площадью. Арендная плата с месяца, в котором заключен соответствующий договор аренды делится на количество арендаторов.

2.7. Арендатор (собственник квартиры), ранее пользовавшийся частью площади лестничной площадки (место расположения бокса мусоропровода) обязан предоставить доступ на данную площадь новому арендатору, заключившему договор аренды в соответствии с п. 2.6 настоящего Положения.

2.8. Все споры собственников жилых помещений (квартир) по правоотношениям, касающимся пользования частью лестничной площадки (место расположения бокса мусоропровода) решаются путем переговоров в правлении ТСЖ «Квант» с участием заинтересованных сторон, а при не достижении согласия - в установленном законом порядке в суде.

2.9. Реестр заключенных договоров аренды ведется председателем правления ТСЖ «Квант».

2.10. Персонал ТСЖ «Квант» имеет право один раз в квартал производить проверку техники безопасности, норм и правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований при хранении имущества собственников в арендованных помещениях. Проверка производится в присутствии арендатора. Арендатор обязан предоставить персоналу ТСЖ «Квант» доступ в арендуемое помещение для его осмотра. Распоряжения председателя правления ТСЖ «Квант» о соблюдении техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований являются обязательными для арендатора.

2.11. В случае невыполнения арендатором условий договора аренды части общего имущества (просрочка оплаты более двух месяцев, невыполнение требований техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических

требований, наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг более двух месяцев) договор аренды подлежит расторжению в одностороннем порядке.

3. Использование средств, полученных от сдачи в аренду общего имущества

3.1. Средства, полученные от сдачи в аренду части Общего имущества, поступают на расчетный счет ТСЖ «Квант».

3.2. Средства, полученные от сдачи в аренду части Общего имущества, расходуются на цели, определенные общим собранием членов ТСЖ «Квант» в составе сметы расходов, производимых за счет дополнительных поступлений и доходов ТСЖ «Квант», а также могут быть приняты в расчет при формировании сметы на последующий год для уменьшения тарифа на содержание помещений.

3.3. Средства, полученные от сдачи в аренду части площади лестничных площадок (место расположения бокса мусоропровода) могут расходоваться также на благоустройство соответствующих подъездов, а именно: замену стендов объявлений, почтовых ящиков, косметический ремонт, покраска, штукатурка стен, замена стекол окон на лестничных площадках.

4. Вступление в силу настоящего положения

4.1. Настоящее положение вступает в силу после утверждения его общим собранием собственников МКД.

5. Заключительные положения

5.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Положением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Приложения к настоящему Положению:

Приложение №1 Договор аренды части общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (МКД).

Приложение №2 Тарифы на пользование частью общим имуществом МКД (без предоставления коммунальных услуг).

Приложение №3 Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирных домов (МКД).

Договор № _____
аренды части общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома (МКД)

г. Всеволожск
Ленинградская область

« ____ » _____ 20 ____ г.

Товарищество собственников жилья «Квант», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице председателя правления _____, действующего на основании Устава и протокола членов ТСЖ от _____.20____ г. № ____, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Арендатор**», действующий(-ая) на основании паспорта и являющийся собственником жилого помещения, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. _____, д. ____ корп. ____ кв. ____, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав не недвижимое имущество и сделок с ним от _____.20____ г. № _____, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование часть общего имущества – нежилую площадь _____ кв. м (далее – Имущество), представляющую собой часть многоквартирного дома (далее – МКД), принадлежащего собственникам помещений МКД, расположенного на лестничной площадке _____ этажа _____ подъезда д. ____ корп. ____ ул. _____, г. Всеволожск, Ленинградская область, а Арендатор обязуется принять Имущество и использовать его для размещения и хранения предметов бытового назначения, за исключением легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы.

Схема расположения Имущества приведена на поэтажном плане МКД, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (*Приложение № 1*). Имуществу присвоен учетный № ____.

1.2. Собственники помещений МКД, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, владеют домом на праве долевой собственности в силу закона (статья 36 Жилищного Кодекса РФ).

1.3. Основанием заключения настоящего Договора является согласие собственников помещений МКД, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. _____, д. ____ корп. ____, отраженное в протоколе общего собрания членов ТСЖ от _____.20____ г. № ____, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (*Приложение № 2*).

1.4. Договор заключается на срок 11 месяцев, и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Стороны договорились, что течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта приема-передачи Имущества.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору в пользование Имущество по акту приема-передачи (*Приложение № 3*) в течение 3-х дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в использовании арендуемого Имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.3. Довести условия настоящего договора до сведения собственников МКД, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в срок 10 дней с момента его подписания сторонами.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать Имущество по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора, с соблюдением норм и правил противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований.

За нарушение указанных норм и правил Арендатор несет административную и уголовную ответственность, предусмотренную соответственно ст. ст. 6.3 и 20.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях и ст. ст. 219 и 236 Уголовного кодекса РФ.

2.2.2. Содержать Имущество в исправности и надлежащем состоянии до его возврата Арендодателю.

2.2.3. Выплачивать арендную плату в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.4. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 дней о предстоящем освобождении Имущества в случае одностороннего отказа от настоящего Договора.

2.2.5. Немедленно информировать Арендодателя о признаках аварийного состояния Имущества.

2.2.6. В течение 10 дней с момента окончания срока действия настоящего договора передать Арендодателю Имущество по акту возврата Имущества.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Проводить текущий ремонт Имущества.

2.3.2. Арендатор пользуется преимущественным правом на пролонгацию настоящего договора аренды на тех же условиях на новый срок.

2.4. Стороны имеют право отказаться от настоящего Договора, письменно известив другую сторону об этом за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Арендная плата по настоящему Договору составляет ____ (_____) рублей за месяц.

3.2. Оплата производится в следующем порядке и в срок: до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 6 настоящего Договора.

4. Ответственность сторон и разрешение споров

4.1. Все споры, возникающие по настоящему договору или в связи с ним, должны разрешаться путем переговоров.

Если Сторонам не удастся урегулировать разногласия, то спор разрешается в суде по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Изменения оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору и вступают в силу с даты их подписания Сторонами.

5.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. При отсутствии заявления Сторон за 30 дней до окончания действия договора он считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Приложения:

Приложение №1 поэтажный план МКД.

Приложение №2 Протокол общего собрания членов ТСЖ от _____.20____ г. № ____.

Приложение №3 Акт приема-передачи Имущества.

6. Платежные реквизиты, адреса и подписи сторон:

«Арендодатель»:

ТСЖ «Квант»

Адрес: 188640, Ленинградская область,

г. Всеволожск ул. Балашова, д. 4, офис 4

ИНН 4703036738

КПП 470301001

р/с 40703810755410103539

Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 0440309653

ОГРН 1024700564668

тел./факс (8-81370) 46-898

Адрес эл. почты: tszhkvant@mail.ru

«Арендатор»:

(Ф.И.О.)

Адрес регистрации: 188640, Ленинградская область,

г. Всеволожск, ул. _____, д. ____ корп. ____ кв. ____

паспорт серия _____ № _____,

выдан _____ г., _____

тел. дом. _____, моб. 8- _____,

Адрес эл. почты: _____

«Арендодатель»:

«Арендатор»:

М.П. _____

Приложение №2
к Положению о порядке сдачи в аренду
части общего имущества в МКД

Тарифы на пользование частью общим имуществом МКД
(без предоставления коммунальных услуг)

№ п/п	Наименование части общего имущества	Единица измерения, кв. м.	Тариф в месяц, руб.
1	Лестничная площадка каждого этажа	1	35
2	Техническое помещение подъезда	1	35
3	Рекламное место	1	50