

УТВЕРЖДЕНО  
общим собранием собственников  
помещений в многоквартирном доме  
Протокол № 9 от 31 января 2022г.

**Положение о пользовании общим имуществом  
собственников помещений в многоквартирном доме  
по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск,  
ул. 3 Интернационала, д. 5**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение регламентирует порядок пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (далее - ОИ) по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. 3 Интернационала, д. 5 следующими лицами:

- собственниками помещений (в том числе квартир, нежилых помещений);
- пользователями жилых и нежилых помещений (в том числе арендаторами);
- товариществом собственников жилья "Миллениум" (в том числе членами ТСЖ и сотрудниками ТСЖ, работающими по трудовым и(или) гражданско-правовым договорам);
- третьими лицами, использующими общее имущество дома (например: Интернет-провайдеры, провайдеров телевидения, рекламодателей).

Настоящее положение, утвержденное решением общего собрания собственников помещений, является волеизъявлением собственников и реализацией своего права на дачу согласия использования общего имущества, определения круга лиц, уполномоченных от имени собственников выступать в отношениях с третьими лицами по вопросу использования общего имущества, в том числе в объеме прав, предоставленным настоящим положением.

В случаях, неурегулированных настоящим положением, стороны руководствуются действующим законодательством.

1.2. Понятие общего имущества собственников помещений в настоящем Положении указано в значении, определенном в действующем законодательстве, в том числе ст. 290 Гражданского кодекса РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и иными нормативными - правовыми актами.

1.3. Использование общего имущества основывается на принципах соблюдения прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, использующих общее имущество на законном основании и в соответствии с настоящим Положением, а также действующим законодательством.

## **2. Пользование общим имуществом ТСЖ “Миллениум”, полномочия**

2.1. ТСЖ “Миллениум” (далее - ТСЖ) имеет право использовать общее имущество дома без проведения общих собраний в следующих случаях:

- ✓ использование общего имущества дома обусловлено требованием законодательства и решений общих собраний (например, размещение в подъездах информационных досок, размещение объявлений ТСЖ “Миллениум” для информирования собственников и т.д.);
- ✓ использование ТСЖ “Миллениум” общего имущества необходимо для эксплуатации и безопасности дома (например, размещение камер - видеонаблюдения и др. оборудования).

2.2. ТСЖ “Миллениум” имеет право использовать общее имущество для размещения офиса.

2.3. ТСЖ “Миллениум” является лицом, уполномоченным от имени собственников заключать договоры с собственниками и третьими лицами, желающими использовать общее имущество в многоквартирном доме.

ТСЖ “Миллениум” уполномочено действовать от имени собственников, в том числе с правами:

- ✓ подписи договоров об использовании общего имущества;
- ✓ истребования денежных средств за пользование общим имуществом;
- ✓ требовать демонтажа оборудования, установленного с нарушением настоящего положения.

## **3. Согласование установки кондиционеров**

3.1. Для установки кондиционера и иного аналогичного оборудования на фасаде дома принятие отдельного решения общего собрания не требуется. **Для установки необходимо получить согласие правления ТСЖ “Миллениум”.**

Собственник жилого/нежилого помещения может приступить к выполнению работ по установке кондиционера только при наличии согласованного с правлением ТСЖ эскизного проекта.

Предоставление согласия и пользование общим имуществом размещения кондиционеров осуществляется на бесплатной основе.

3.2. Для получения согласования на установку кондиционера, собственник жилого/нежилого помещения обращается с заявлением в правление ТСЖ «Миллениум» и прилагает к заявлению:

- эскизный проект на установку кондиционера (сплит - системы);

Эскизный проект должен соответствовать требованиям Технических условий, определенных настоящим положением.

**3.3. Технические условия на установку кондиционера (сплит - системы):**

- внутренний блок кондиционера устанавливается внутри жилого/нежилого помещения по усмотрению собственника;
- наружный блок кондиционера устанавливается на фасадную стену многоквартирного жилого дома в пределах условного контура квартиры, не затрагивая границы соседних квартир;
- монтажные работы наружного блока осуществляет специализированная организация с заключением соответствующего договора;
- шум от работы внешнего блока не должен превышать предельно допустимые значения уровня звука, установленные санитарными нормами;
- обеспечить герметизацию всех отверстий, выполненных для монтажа оборудования;
- крепление внешнего блока кондиционера произвести на окрашенные кронштейны с применением анкерных болтов;
- предусмотреть установку трубки для отведения конденсата на расстоянии не менее 1 м от стены;
- электромонтажные работы должны проводиться в соответствии с требованиями ПУЭ.

Ответственность за сохранность наружных блоков кондиционеров, форс-мажорные обстоятельства при монтаже и последствия функционирования кондиционеров несет собственник квартиры.

3.4. Срок рассмотрения заявления и согласование проекта – 2 рабочих дня с момента подачи заявления.

Работы по монтажу наружного блока кондиционера, в том числе альпинистские работы, должна проводить только организация, имеющая соответствующие допуски к данным работам. ТСЖ “Миллениум” не несет ответственность за безопасность проведения монтажных работ.

3.5. После окончания монтажных работ собственник жилого/нежилого помещения и представитель ТСЖ подписывают акт монтажа оборудования с указанием организации осуществившей данные работы.

3.6. Представители правления ТСЖ вправе немедленно требовать от лиц приостановление проведения несанкционированных работ по установке кондиционера до получения собственником квартиры соответствующего согласования.

3.7. При несанкционированной установке кондиционера (сплит - системы), при несоблюдении требований настоящего регламента, представители ТСЖ вправе требовать от собственника жилого/нежилого помещения демонтажа наружного блока кондиционера в 2-х дневный срок с проведением полной герметизации просверленных в фасадной стене технических отверстий.

3.8. В случае, если собственники и пользователи помещений в доме, считают, что установленный кондиционер или иное оборудование без получения согласия на установку в соответствии с настоящим положением, а также с наличием такого согласия, нарушает их законные права и интересы, то такие собственники самостоятельно решают и выбирают способы защиты своих законных прав и интересов (в том числе используют судебный порядок разрешения спора).

ТСЖ “Миллениум” не несет ответственности в случае установления факта нарушения законных прав и интересов собственников другими лицами (в том числе другими собственниками) даже при наличии полученного согласия на установку спорного кондиционера.

#### **4. Согласование установки телевизионной (спутниковой) антенны**

4.1. Для установки телевизионной (спутниковой) антенны и иного аналогичного оборудования на общем имуществе дома принятие отдельного решения общего собрания не требуется.

Запрещена установка телевизионных (спутниковых) антенн, а также проведение телевизионного кабеля на фасаде МКД.

В случае, когда установку телевизионной (спутниковой) антенны планируется провести на крыше или через крышу (используя крышу) к выполнению работ можно приступить только при наличии согласования с правлением ТСЖ доступа на крышу.

Предоставление согласия и пользование общим имуществом для размещения телевизионной (спутниковой) антенны осуществляется на бесплатной основе.

4.2. Для согласования доступа на крышу дома собственник жилого/нежилого помещения обращается с заявлением в правление ТСЖ «Миллениум» и прилагает к заявлению договор с монтажной организацией на проведение монтажных работ и настройки телевизионной (спутниковой) антенны при его наличии.

**4.3. Установка телевизионной (спутниковой) антенны должна соответствовать следующим техническим условиям:**

- ресивер устанавливается внутри жилого помещения по усмотрению собственника;
- телевизионная (спутниковая) антенна устанавливается на крыше МКД;
- монтажные работы телевизионной (спутниковой) антенны осуществляет специализированная организация с заключением соответствующего договора;
- телевизионный провод проводится через подъездные щиты слаботочного напряжения с заводом в помещение собственника жилого/нежилого помещения;
- обязательна герметизация отверстий в местах прохождения кабеля через ограждающие конструкции;
- крепление телевизионной (спутниковой) антенны произвести на окрашенные кронштейны с применением анкерных болтов;

Ответственность за сохранность телевизионной (спутниковой) антенны, форс-мажорные обстоятельства при монтаже и дальнейшего функционирования антенны несет собственник жилого/нежилого помещения.

4.4. Срок рассмотрения заявления и согласование допуска на крышу – 1 рабочий день с момента подачи заявления.

Монтажная организация имеет право приступить к выполнению работ по установке телевизионной (спутниковой) антенны только при наличии согласования с правлением ТСЖ.

4.5. После окончания монтажных работ собственник жилого/нежилого помещения и представитель ТСЖ подписывают акт монтажа оборудования с указанием организации осуществившей данные работы.

4.6. Представители правления ТСЖ вправе немедленно требовать от лиц приостановление проведения несанкционированных работ по установке телевизионной (спутниковой) антенны до получения собственником квартиры соответствующего согласования.

4.7. При несанкционированной установке телевизионной (спутниковой) антенны, то есть при несоблюдении требований настоящего регламента, представители ТСЖ вправе требовать от собственника жилого/нежилого помещения демонтажа телевизионной (спутниковой) антенны в 2-х дневный срок с проведением полной герметизации просверленных технических отверстий.

## **5. Использование общего имущества Интернет и(или) ТВ провайдерами**

5.1. Использование общего имущества Интернет и (или) ТВ провайдерами осуществляется на основании договора об использовании общего имущества.

Размер платы за использование общего имущества в МКД принимается на основании решения правления ТСЖ «Миллениум», оформленного протоколом.

Размер платы устанавливается в зависимости от целей использования общего имущества и состава используемого общего имущества, сроков договора и иных факторов.

5.2. Плата за пользование общим имуществом в МКД поступает на расчетный счет ТСЖ «Миллениум».

5.3. Договор о пользовании общим имуществом, должен предусматривать:

- ✓ меры ответственности лица, использующего общее имущество в МКД, за несвоевременное внесение платы, за причинение вреда общему имуществу в МКД;
- ✓ обязанность обеспечивать выполнение всех требований пожарной безопасности и условие несения им ответственности за невыполнение указанных требований;
- ✓ обязанность лица, использующего общее имущество, привести его по окончании срока действия договора в первоначальное (на момент заключения договора) состояние;
- ✓ право ТСЖ «Миллениум» в одностороннем порядке расторгнуть договор, в случае если общему имуществу в МКД очевидно причиняется ущерб в результате его использования.

5.4. Правление ТСЖ имеет право принимать решение об отказе заключить договор, в случае если использование общего имущества в испрашиваемых заявителем целях, нарушает:

- ✓ права и законные интересы собственников, в том числе право на благоприятные и комфортные условия проживания;
- ✓ нарушает установленные законодательством требования к содержанию общего имущества в МКД;
- ✓ нарушает санитарные требования и требования пожарной безопасности.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома и распространяется на отношения, возникшие после принятия настоящего положения.

6.2. Все изменения и дополнения в настоящее Положение могут быть внесены только на основании решения общего собрания собственников МКД.