

Московская обл., г.о. Химки

**ПОРЯДОК**  
**пользования общим имуществом собственников машиномест в подземном паркинге**  
**по адресу: Московская область, г.о. Химки, квартал Клязьма, Набережный проезд,**  
**строение 1**

При регулировании отношений и вопросов, касающихся права собственности на общее имущество собственников машиномест в подземном паркинге (далее по тексту – «Паркинг»), собственники руководствуются регламентирующими положениями ЖК РФ (ст. 36, 46).

Собственники машиномест в паркинге владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в подземном паркинге в пределах, установленных Жилищным и Гражданским кодексами РФ.

**I.** К общему имуществу собственников машиномест в Паркинге относятся:

- 1) Помещения и отдельно выделенные места в данном Паркинге, не являющиеся чьей-либо личной собственностью и предназначенные для обслуживания, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, рампы, места проездов/проходов и прочие общие места и помещения (электрощитовые, венткамеры, комната охраны и прочие, в которых имеются инженерные коммуникации и обслуживающее в данном Паркинге оборудование;
- 2) Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Паркинга, механическое, электрическое, вентиляционное, противопожарное, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа к машиноместам и помещениям), находящееся в данном Паркинге за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного машиноместа;
- 3) Система видеонаблюдения;
- 4) Земельный участок, на котором расположено данное строение, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного строения и расположенные на отведенном земельном участке объекты.

**II.** В целях получения дополнительных средств либо услуг, направленных на улучшение содержания и эксплуатации Паркинга или относящегося к Паркингу земельного участка по Решению собственников машиномест в Паркинге, принятому на Общем собрании таких собственников, объекты общего имущества Паркинга могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Данное Решение Общего собрания должно быть принято большинством не менее 2/3 (двух третей) голосов от общего числа голосов собственников машиномест в Паркинге (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

**III.** Общее имущество Паркинга может предоставляться для размещения/монтажа, коммуникационного /охранного и иного оборудования, антенн, рекламных конструкций и прочего имущества, для размещения и распространения продукции рекламного характера

на наружных стенах здания, для сдачи в аренду нежилых помещений, отдельных выделенных мест в пользование, как иным лицам, так и собственникам данного паркинга, являющихся индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами и ведущих коммерческую деятельность.

Допускается выделение и предоставление в пользование свободных мест или помещений при соблюдении следующих условий:

- наличие вентиляции и если в местах их расположения не проходят инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнедеятельность здания;
- наличие согласованного на Общем собрании собственников Плана свободных мест и помещений, подлежащих сдаче в аренду, согласно санитарным нормам и правилам пожарной безопасности, при необходимости его согласование с управляющей организацией и другими компетентными учреждениями.

**IV.** Общее собрание собственников Паркинга Решением 2/3 (двух третей) голосов от всех собственников машиномест в Паркинге утверждает ответственное лицо, которое от имени всех собственников Паркинга наделяется следующими правами:

- осуществление контроля над использованием общего имущества собственников физическими/юридическими лицами, в том числе арендодателями, управляющей и подрядными организациями;
- заключение/согласование договоров с юридическими или физическими лицами на использование/аренду общего имущества Паркинга; согласование и подписание Актов приемки-сдачи работ по заключенным договорам.

Ответственным лицом, наделенным правом распоряжения общим имуществом собственников машиномест Паркинга, может быть Председатель или член Совета собственников Паркинга, Председатель или член Правления Товарищества собственников недвижимости (ТСН), если оно зарегистрировано и действует, а также любое физическое лицо из числа собственников Паркинга.

Ответственное лицо, наделенное собственниками Паркинга правами распоряжения их общей собственностью, обязано информировать собственников о заключенных договорах на работы/услуги, их выполнении за счет средств, поступающих от пользования общим имуществом, а также о собранных денежных средствах от использования (аренды) общего имущества, на Общем собрании собственников Паркинга, а также по мере необходимости в период текущей деятельности.

**V.** Управляющей организации (далее по тексту – «УК»), Товариществу собственников недвижимости (ТСН) или иной специализированной организации, которая управляет (эксплуатирует) Паркингом, его собственники предоставляют право заключения договоров с юридическими или физическими лицами на использование общего имущества Паркинга только при условии согласования их с ответственным лицом, назначенным Решением Общего собрания собственников Паркинга (п. IV настоящего Порядка).

Заклучив такой договор от имени собственников, УК становится агентом по сбору денежных средств и не вправе распоряжаться ими без согласия собственников Паркинга. Денежные средства, полученные на основании заключенных договоров на использование общего имущества могут быть направлены на выполнение работ, относящихся к выборочному капитальному ремонту и могут расходоваться только на работы/услуги, согласованные с ответственным лицом, уполномоченным на это собственниками.

Срок действия таких договоров устанавливается тремя сторонами и учитывает интересы каждой, в том числе окупаемость произведенных затрат и возможность причинения/нанесения ущерба собственникам Паркинга с обязательством его устранения, если таковое будет иметь место.

Размер оплаты по договорам, заключенным с юридическими/физическими лицами, на аренду и использование общего имущества устанавливается исходя из действующих рыночных тарифов на территории расположения здания (области/города), носит договорной характер и допускает бартерную схему.

**VI.** Собственники машиномест в Паркинге делегируют управляющей организации, которая обслуживает (эксплуатирует) в настоящий момент Паркинг, полномочия по разработке технических условий на оперативное управление/пользование общим имуществом.

Так, например, установка наружных блоков дополнительного оборудования или приборов, антенн и монтаж рекламных конструкций/вывесок (баннеры, лайтбоксы, ситилайты, билборды и пр.), должны быть обязательно согласованы с обслуживающей (эксплуатирующей) организацией и соответствовать стандартам (размерам, внешнему виду и т.п.), принятым в ЖК «Город набережных».

**VII.** Обслуживающая (эксплуатирующая) организация Паркинга обязана ежегодно отчитываться перед собственниками на ежегодном Общем собрании собственников машиномест в Паркинге о денежных средствах, полученных на основании заключенных договоров на использование общего имущества, и информировать о том, на что эти средства были потрачены с предоставлением подтверждающих документов ответственному и уполномоченному собственниками лицу.