

## Решение

годового общего собрания членов ТСЖ «Спартак»,  
других собственников жилых и не жилых помещений  
дома № 16 по ул. Спартака от 28 марта 2015 года  
(пункт 11.2 повестки дня)

**Соглашение о пределах использования земельного участка,  
на котором расположен многоквартирный дом № 16 по ул. Спартака**

С целью защиты прав всех собственников общедолевой собственности, иных пользователей, использующих общедолевою собственностью собственников помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Спартака (далее МКД №16) на законных основаниях, руководствуясь положениями ЖК РФ (п. 5 ст. 36, п. 2, 3 ч. 2 ст. 44), общее собрание собственников МКД № 16 установило следующие пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД №16. (

**5.1.** Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № 16 по ул. Спартака, с кадастровым номером 54:35:10 1531:0001 (приложение 3 к п.11.2) согласно ст. 16 ФЗ №189-ФЗ от 29.12.2004г. является общим имуществом собственников помещений в МКД №16, которым собственники помещений владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются на праве общей долевой собственности.

**5.2.** Собственники помещений и ТСЖ «Спартак» не имеют права без решения общего собрания собственников общедолевой собственности, в том числе земельного участка, на котором расположен МКД №16, нарушать пределы его использования, установленные общим собранием собственников помещений (п.2 ст. 44 ЖК РФ): огораживать участки придомовой территории; устраивать индивидуальные входы-выходы из помещений вне общего входа в подъезды МКД №16; сооружать площадки, парковки для личных автомобилей на придомовой территории, газонах, клумбах, тротуарах; размещать рекламные конструкции и рекламные щиты; малые формы; изменять ландшафт и благоустройство придомовой территории, в том числе выкорчевывать деревья, кустарники, ликвидировать клумбы; прокладывать дополнительные тротуарные дорожки к офисам или изменять направления существующих; нарушать Правил благоустройства г. Новосибирска; совершать другие действия, которые согласно ст.7.1 Кодекса об административных правонарушениях квалифицируются как самовольное занятие земли; предоставлять в аренду помещения иным лицам без согласования со всеми собственниками условий пользования земельными участками для прохода работников, клиентов, проезда автотранспорта организаций и предприятий, функционирующих на базе сдаваемого в аренду помещения, которые представлены в настоящем соглашении.

**5.3.** В соответствии с п.5.ст.274 и ст.248 ГК РФ собственники помещений МКД №16 решением общего собрания по письменному заявлению могут предоставить на возмездной основе с оформлением договора или соглашения сторон право на пользование участком придомовой территории собственникам нежилых помещений, иным пользователям данных помещений, использующих эти помещения на законных основаниях в предпринимательской деятельности с



целью:

1) осуществления прохода работников, клиентов, проезда автотранспорта организаций и предприятий, функционирующих на базе сдаваемого в аренду помещения;

2) в интересах предпринимательской деятельности.

Размер платы исчислять исходя из величины тарифа (величина оплаты в рублях за месяц за использование одного кв.м. земельного участка), установленного решением годового общего собрания собственников помещений дома, и площади земельного участка, используемого собственником нежилого помещения.

Величину используемого земельного участка устанавливать по совместной договоренности сторон, при разногласиях – по решению комиссии собственников помещений дома, специально созданной решением общего собрания собственников.

**5.4.** Плату за пользование земельным участком включать в Отдельные договоры на совместное (долевое) содержание многоквартирного дома, транспортировку и предоставление коммунальных услуг, заключаемых собственниками нежилых помещений с ТСЖ «Спартак».

В случае отсутствия такого договора плата за использование земельного участка рассчитывается на основе Акта, представленного комиссией собственников, избранных на общем собрании собственников в МКД №16, и выставляется собственнику нежилого помещения к оплате.

**5.5.** Собственники помещений в МКД №16 уполномочивают председателя правления ТСЖ «Спартак» вести переговоры и заключать договоры с собственниками нежилых помещений на предоставление им права использовать участки придомовой территории в установленных общим собранием пределах пользования земельным участком в целях предпринимательской деятельности с последующим утверждением подписанных договоров на очередном годовом общем собрании собственников.

**5.6.** При сдаче в аренду нежилого помещения и (или) осуществления с его использованием предпринимательской деятельности, использования по решению общего собрания собственников участка придомовой территории в коммерческих целях, собственник помещения обязан предоставить в правление ТСЖ «Спартак» копии договора аренды или иного документа, определяющего законные права иных лиц на пользование помещением и получение услуг, оказываемых ТСЖ «Спартак» по ресурсообеспечению, копии договоров на ресурсообеспечение, необходимую техническую документацию, копии документов, удостоверяющих регистрацию и вид деятельности организации, выступающей арендатором и ведущей предпринимательскую деятельность с использованием нежилого помещения и участков придомовой территории. На основе данных о величине используемого земельного участка собственник нежилого помещения обязан оформить с ТСЖ «Спартак» дополнительное соглашение к действующему Договору на совместное (долевое) содержание многоквартирного дома, транспортировку и предоставление коммунальных услуг на условиях настоящего соглашения, оплату всех видов услуг.



**5.7.** Все работы и затраты, связанные с организацией использования участков придомовой территории в предпринимательских целях, оформлением соответствующих документов, дополнительным благоустройством участков, устройством временных ограждений, малых форм и т.д., а также с восстановлением участка в первоначальном виде, включая зеленые насаждения, по завершению его использования, или по решению собственников общедолевого собственности о прекращении его использования и восстановлении участка производятся собственником нежилого помещения, использующего участки придомовой территории в предпринимательских целях, если иное не предусмотрено Отдельным двухсторонним договором собственника нежилого помещения с ТСЖ «Спартак».

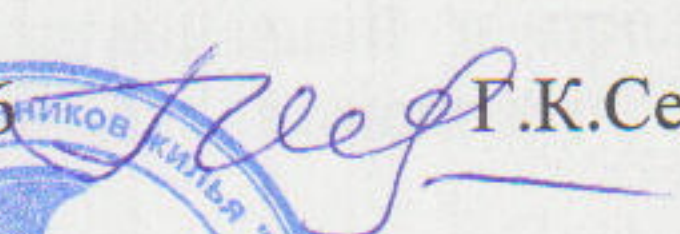
**5.8.** Нарушением права собственников общедолевого собственности и ограничением пользования участком придомовой территории другими собственниками является:

**5.8.1.** Перевод жилого помещения в нежилое с нарушением действующего законодательства о порядке перевода жилого помещения в нежилое, самовольное устройство отдельного входа в помещение, крыльца, площадки, дорожки, ограждение прилегающей к входу площадки, установка различных малых форм, оградок, парковка автомобилей вне отведенного для этих целей места, изменение ландшафта и обустройство территории в интересах отдельных собственников помещений, а при сдаче ими помещения в аренду другим лицам – в интересах этих лиц.

**5.8.2.** Сдача собственником нежилого помещения данного помещения в аренду другим лицам, ведущим предпринимательскую деятельность и использующих в связи с этим участки придомовой территории с нарушением пределов пользования земельным участком, установленных общим собранием, а также ведение собственником нежилого помещения предпринимательской деятельности с использованием данного помещения и участков придомовой территории с нарушением пределов пользования земельным участком, установленных общим собранием, что ведет в том и другом варианте к извлечению прибыли в пользу собственника нежилого помещения.

**5.9.** Настоящие Пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД №16, после принятия общим собранием Собственников, включаются в Договор управления МКД №16 и является его неотъемлемой составной частью.

Председатель общего собрания собственников МКД № 16  А.П.Сычев

Секретарь общего собрания собственников МКД № 16  Г.К.Сергеева





Решение  
евого общего собрания членов ТСЖ «Спартак»,  
других собственников жилых и не жилых помещений  
дома № 16 по ул. Спартака от 28 марта 2015 года

(пункт 11.3 повестки дня)

Утверждение положений

1. Утвердить положения, определяющие порядок производства работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, дополнительных услуг, оказываемых собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в МКД № 16 по ул. Спартака:

Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание общего имущества МКД;

Перечень работ и услуг, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества МКД;

Перечень дополнительных услуг, оказываемых собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в МКД № 16 на возмездной основе;

Порядок производства работ и предоставления коммунальных услуг персоналом ТСЖ «Спартак»;

Порядок производства работ в помещениях собственников и их оплаты на доме №16 по ул.Спартака;

Порядок ознакомления с документами ТСЖ «Спартак».

2. Включить названные положения в качестве приложения в Договор управления многоквартирным домом № 16 по ул.Спартака.

Голосовали: За 7069,03 голоса, против 0, воздержались 0.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания



Сычев А.П.

Сергеева Г.К.