

Договоры на пользование общим имуществом

Чтобы разместить сведения о договорах аренды общего имущества в МКД, нужно открыть вкладку «Объекты управления» – «Договоры на пользование общим имуществом».

Вы попадёте в реестр договоров на пользование общим имуществом, в котором доступен поиск по параметрам.

В карточке договора можно изменять или удалять информацию.

Арендован может земельный участок или часть фасада для размещения наружной рекламы.

Эта вкладка есть у всех УО. Пользоваться ей можно, если собственники на ОСС приняли такое решение передать ОИ в аренду.

Решение о передаче ОИ в пользование третьим лицам всегда принимается на ОСС, условия аренды тоже диктует решение ОСС (пп. 3, п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Проголосовать «за» должны не менее 2/3 голосующих.

УО должна разместить протокол собрания с этим решением. В протоколе нужно указать, что собственники делегируют полномочия УО на заключение договора аренды:

- стороны договора,
- состав ОИ, которое сдаётся,
- куда средства будут поступать и как они будут расходоваться,
- на какое денежное вознаграждение может рассчитывать агент (таким агентом может быть и УО).

По договору аренды, арендодатель предоставляет арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 606 ГК РФ). В договоре чётко прописывается перечень имущества, подлежащего передаче арендатору. Если такие данные не указаны, то, в соответствии с п. 3 ст. 607 ГК РФ, условие об объекте считается несогласованным, а договор – незаключённым. Договоры аренды находится в закрытой части ГИС ЖКХ.

В соответствии с действующим федеральным законодательством общедоступной является следующая информация:

- ФИО и должность лица, имеющего право без доверенности действовать от имени ЮЛ;
- ФИО ИП;
- сведения, обязательность раскрытия которых или недопустимость ограничения доступа к которым установлена федеральными законами о загрязнении окружающей среды, состоянии противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологической и радиационной обстановке и других факторах, оказывающих негативное воздействие на обеспечение безопасности каждого гражданина и безопасности населения в целом.

Чтобы добавить новый договор, нужно зайти в личный кабинет организации и найти в реестре объектов жилищного фонда необходимый дом, затем в его карточке нажать «Добавить» и выбрать строчку «Договор на общее имущество».

Первая информация, которую вы вносите в открывшемся проекте договора на пользование ОИ, – сведения о сторонах договора. В строке «Пользователь» выберите из предложенных вариантов: «Организация» или «Физическое лицо».

Если пользователь ОИ – организация. Первый вариант – найти нужную организацию через автоматизированный поиск в системе. Для этого заполните поля и нажмите «Найти».

Если через поиск найти организацию не удалось, нажмите «Добавить новую организацию».

Если пользователь – физическое лицо, система предложит заполнить другую форму. Как и при выборе организации, первый, самый удобный вариант – автоматический поиск пользователя в системе.

При внесении сведений о договоре на пользование ОИ с ФЛ система запросит СНИЛС, это обязательное поле, его нужно заполнить.

Если нужное физическое лицо не нашлось, нажмите «Добавить новое физическое лицо».

Общая информация о договоре на пользование общим имуществом

Следующая форма, обязательная для заполнения, – сведения о самом договоре на пользование ОИ.

Укажите номер, дату заключения и дату окончания действия договора. В поле «Предмет договора» напишите, о чём был заключён договор, в комментариях оставьте дополнительную информацию, которую посчитаете нужной.

Непременно прикрепите сам договор – без него система не обработает внесённые сведения. Для этого нажмите «Добавить файл».

Полномочия для заключения договора

В третьей форме нужно прикрепить протокол с решением ОСС, чтобы доказать полномочия физического или юридического лица заключать договор на пользование общим имуществом.

Выберите подходящий вам вариант:

- используйте протокол из реестра сведений о голосовании,
- добавьте новый файл.

В конце нажмите «Сохранить». Теперь осталось разместить файл с договором.

Данные о внесении платы по договору

Рассмотрим, как посмотреть сведения о договоре и разместить данные о внесении платы и о задолженности. Откройте вкладку «Объекты управления» и выберите «Договоры на пользование общим имуществом».

Выберите нужный договор и в его карточке нажмите «Добавить информацию за период».

В открывшемся диалоговом окне заполните поля с красными звёздочками и сохраните изменения.

