

Утверждено

Общим собранием собственников

помещений в многоквартирном доме

по адресу: г.Курган, 3 микрорайон, д.13 (Протокол собрания № ____ от « ____ » _____ 200_ г.)

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА
В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ №16 Октябрьского райисполкома**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Члены Товарищества собственников жилья №16 Октябрьского райисполкома (далее «Товарищество») решением Общего собрания утвердили данные Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила).

1. Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации 2005, № 1, ст. 39) и законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» (Собрание законодательства Российской Федерации 1996, № 3, ст. 140; 1999, № 51, ст. 6287; 2002, № 1, ст. 2; 2004, № 35, ст. 3607, № 45, ст. 4377, № 52, ч. 1, ст. 5275), с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Устава ТСЖ №16 ОРИКа, а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства.

1.1. Правила регулируют жилищные отношения по поводу управления многоквартирным домом, содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - общего имущества), контроля за сохранностью помещений и определяют «права и обязанности Собственника помещений в многоквартирном доме».

1.2. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях:

- обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья;
- защиты имущества физических лиц;
- реализации прав потребителей в соответствии с законодательством;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.3. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.3.1. Общее имущество:

а) фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие помещения собственников от вспомогательных помещений);

б) помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений: подьезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;

в) инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника, нанимателя, арендатора и обслуживающее более одного помещения;

г) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

д) иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

1.3.2. Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями.

1.3.3. Обслуживание общего имущества - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

1.3.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома.

- Текущий ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций.

- Капитальный ремонт (восстановление ресурса общего имущества) - необходим при физическом износе конструкций и выполняется посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

1.3.5. Техническое обследование общего имущества - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов жилого дома и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

1.3.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.3.7. Надлежащее содержание - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

1.3.8. Комфортность проживания - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

1.3.9. Безопасность проживания - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

1.3.10 . Исполнитель - юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (в том числе предприниматель без образования юридического лица), нанятый по договору Товариществом, осуществляющим управление многоквартирным домом и заключающее по поручению собственников помещений и за счет их денежных средств договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и (или) договоры на предоставление коммунальных и иных услуг по договорам с подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями, договоры на информационное и консультационно-справочное обслуживание и другие гражданско-правовые договоры в интересах Товарищества.

2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию членов Товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов собственников помещений, являющихся членами Товарищества.

3. В тексте данных Правил под «обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов Товарищества в многоквартирном доме, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

4. Собственник (арендатор) помещения в многоквартирном доме обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5. Собственнику (арендатору) помещения в многоквартирном доме запрещается:

- устанавливать перегородки на лестничных площадках;
- уменьшать размер общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме);
- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы приборов отопления);
- использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (производить отопление полов в помещении);
- совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

6. Представители правления Товарищества, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение, занимаемое собственником (арендатором) после предварительного уведомления их.

6.1. Собственник помещения (арендатор) обязан обеспечить доступ представителей органов управления и технического персонала Товарищества в своё помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

7. Правила подлежат обязательному применению в многоквартирном доме независимо от формы собственности на помещения и способа управления (непосредственное управление, товарищество собственников жилья, управляющий или управляющая компания) в них управляющими организациями (управляющими), а также органами государственного контроля (надзора).

7.1. Контроль соблюдения настоящих Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе VII.

II. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8. Содержание общего имущества включает в себя организационно и технологически различающиеся два блока работ и услуг: обслуживание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества, единых в своей целевой направленности - обеспечение комфортности и безопасности проживания граждан.

8.1. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности путем проведения работ по техническому осмотру, оперативному устранению неисправностей, в т.ч. аварийного характера, подготовке к сезонной эксплуатации, а также работ и услуг по санитарной очистке и уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим санитарным и техническим состоянием многоквартирного дома. Техническое обследование

является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

8.2. Текущий ремонт общего имущества представляет собой комплекс работ, который выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды и предотвращения преждевременного износа посредством смены неисправных частей общего имущества (участков покрытий кровли, отделки фасадов, отмосток, отделки подъездов и др.), а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулирующие устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится по решению общего собрания собственников или правления Товарищества на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения работ по эксплуатации дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

8.3. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. Капитальный ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

9. Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений в многоквартирном доме. При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

10. Содержание общего имущества дома, требующего капитального ремонта при невозможности поддержания в работоспособном состоянии основных конструкций, инженерного оборудования в ходе обслуживания, должно предусматривать работы по их ремонту, гарантирующие безопасность проживания.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

11. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Товарищество обязано предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом многоквартирном доме, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за техническое содержание помещения и коммунальные услуги;
- перечень исполнителей работ и услуг;
- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования гражданами,
- нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные в данном муниципальном образовании;
- размер тарифов, установленных в данном муниципальном образовании по каждому виду коммунальных услуг;
- форму оплаты (образец счета-квитанции);
- порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством Российской Федерации;
- порядок, условия и форму обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан;
- телефоны и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

12. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений многоквартирного дома в период его жизненного цикла, является технический паспорт многоквартирного дома, содержащий техническую и иную достоверную информацию о техническом состоянии и износе каждого элемента и здания в целом, о потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях дома, помещений и земельного участка с элементами озеленения и благоустройства.

- 12.1. Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 12.2. Ежегодно по результатам проведения технического обследования общего имущества и (или) проведения капитального ремонта в технический паспорт многоквартирного дома вносятся в установленном порядке соответствующие изменения, связанные с изменениями в составе общего имущества, в техническом состоянии и уровне износа элементов и здания в целом, его потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях.
- 12.3. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в органе управления товарищества собственников жилья.
13. Условия договора управления многоквартирным домом и право его заключения, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества устанавливаются решением Правления Товарищества по поручению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и на основании положений действующего законодательства Российской Федерации.
- 13.1. С каждым собственником помещения, не являющимся членом товарищества в многоквартирном доме, заключается договор управления на условиях, одинаковых для всех собственников и одобренного решением общего собрания ТСЖ.
- 13.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами. Отсутствие договора управления с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, не освобождает его от оплаты за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги.
14. Договором управления многоквартирным домом определяются права и обязанности Товарищества в части организации (обеспечения) выполнения работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению технической возможности предоставления гражданам коммунальных услуг.
15. Органы управления (Правление) в соответствии с договором управления многоквартирным домом от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества с исполнителями (подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями). Выбор таких организаций должен осуществляться преимущественно на конкурсной основе.
- 15.1 Органы управления в соответствии с договором управления многоквартирным домом от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключают договоры с физическими и юридическими лицами, выполняют другие функции заказчика работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, договоры на информационное и консультационно-справочное, юридическое обслуживание в интересах Товарищества и его членов.
16. Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме либо заключать от имени собственников помещений и за счет их средств договоры с соответствующими исполнителями работ и услуг в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.
17. Все домовладельцы (включая арендаторов) обязаны принимать участие в проводимых домом в весенне-осенний период санитарных мероприятиях по благоустройству дома, а также придомовой территории личным участием. Дату проведения санитарных мероприятий определяют органы управления многоквартирным домом и оповещают жителей за 10 дней до проведения этих мероприятий посредством размещения объявлений.
18. По результатам технического обследования дома при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Правление ТСЖ подготавливает собственникам помещений предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному (текущему) ремонту общего имущества с указанием сроков их проведения,

рассчитывает их стоимость, а также размер платы за капитальный ремонт общего имущества для каждого собственника помещений.

19. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании предложений Правления, принимают решение о проведении работ по капитальному (текущему) ремонту, их стоимости, размере и порядке оплаты капитального (текущего) ремонта общего имущества для каждого собственника.

20. Размер платы за жилое помещение и порядок её внесения устанавливается в соответствии с действующим жилищным законодательством и Уставом ТСЖ.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

21. Собственнику помещения в многоквартирном доме (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами.

22. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

- а) на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в местах общего пользования;
- б) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, в выборе способа управления, вносить предложения об условиях договора управления многоквартирным домом и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ на содержание общего имущества;
- в) участвовать на договорной основе и за плату в управлении многоквартирным домом, выполнять работы и услуги, в том числе консультационные, юридические, по содержанию общего имущества, и иные услуги, не противоречащие законодательству;
- г) опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора управления многоквартирным домом, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и настоящими Правилами;
- д) выверять у Товарищества расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;
- ж) на возмещение затрат при нарушении параметров качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг согласно законодательства РФ;
- з) обращаться с жалобой на действия или бездействие органов управления Товарищества собственников в территориальные органы Государственной жилищной инспекции и иные органы, указанные в разделе VII Правил, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через общественные организации потребителей;
- и) требовать от Товарищества отчет о выполнении договора управления;
- к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

23. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

- а) своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги;
- б) поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии.
- в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующей организации;
- г) незамедлительно сообщать в органы управления Товарищества об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- д) уведомлять органы управления Товарищества в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на

льготы и др.); сообщать о сдаче помещения в наем (поднаем, аренду), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

24. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;
- в) производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в многоквартирном доме, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;
- г) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органами управления Товарищества, органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);
- д) для осуществления реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме должно быть получено согласие собственников помещений в многоквартирном доме, а также согласование с жилищной и пожарной инспекциями;
- е) для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее заявитель в орган), осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:
 - заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
 - правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
 - подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
 - технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.
- ж) завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ с соблюдением требований, указанных в части «е» настоящей статьи подтверждается органом, осуществляющим контроль за переустройством, перепланировкой и за переводом помещений из нежилых в жилые и обратно (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен собственником, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

VII. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ

25. Осмотры общего имущества осуществляются должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья (далее - ответственные лица) или управляющей организацией.

26. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья или управляющей организацией,
- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

VIII. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

27. Собственники помещений, Арендаторы в многоквартирном доме и Правление Товарищества не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

28. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью

получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе Товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

29. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества, решением собрания собственников определяется доска объявлений на площадке 1-го этажа и на специальных досках объявления, установленных на стене у входа в подъезд и в правлении ТСЖ. Категорически запрещается писать что-либо на конструкциях, входящих в состав общего имущества.

30. Собственники помещений (арендаторы) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые) без соответствующего разрешения Правления Товарищества. Запрещается хранение в помещениях или кладовых взрывоопасных или легковоспламеняющихся материалов.

31. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

32. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на фасаде и кровле дома без согласования с Правлением Товарищества. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться кабельным телевидением.

33. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры, а крупногабаритный в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет.

34. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение. В случае засора общего стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится данный стояк, начисляемых согласно акта о выявленном нарушении.

35. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

36. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания членов Товарищества и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

37. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, и другое личное имущество в элементах общего имущества (здании, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах и других элементах совместного пользования).

38. Посадка деревьев, кустов и других крупных зеленых насаждений на придомовой территории Товарищества и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

39. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

40. Запрещается курить на лестничных клетках, у подъездов и на детских площадках.

IX. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

41. Собственник (арендатор) помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Собственник (арендатор) не должен пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, между 23.00 и 7.00 следующего дня.

42. Не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18.00. В выходные и праздничные дни с 10.00 до 15.00.

X. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

43. Не допускается содержание, разведение или кормление в общих помещениях многоквартирного дома домашних или диких животных.

44. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

45. Домашние животные выгуливаются без поводков в строго отведенных для этого местах. На остальной территории Товарищества животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего имущества, должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты. Не допускается выгул домашних животных на детских площадках.

46. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными и освобождают Правление, других собственников помещений и Товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки, а также собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

47. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чём необходимо проинформировать Правление с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае, Правление обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

XI. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ

48. Товарищество не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

49. Стоянка транспорта на территории Товарищества допускается только в специально отведенных местах и вдоль дороги с противоположной стороны от пешеходного тротуара. Машины не должны мешать проезду специальной техники.

49.1. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях владеющих жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

49.2. Запрещается парковка и длительная стоянка (более времени, необходимого для посадки и высадки пассажира или для разгрузки или загрузки любого автотранспорта), перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к лестничному маршу в здание.

49.3. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при временной стоянке или парковке.

50. На прилегающей территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на его территории не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

ХII. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.

51. При выезде или въезде новых домовладельцев в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан уведомить Председателя или Управляющего о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также мусор, возникшие в результате данного переезда и компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

ХIII. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

52. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими Товарищества и Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные законом, Уставом Товарищества и настоящими правилами, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

53. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до 15-го числа каждого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Товарищества.

53.1. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов Собственнику (арендатору) помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

54. Жалобы, касающиеся эксплуатации и управления многоквартирным домом, на действия (бездействие) Правления Товарищества, председателя Правления (Управляющего), отдельных собственников (арендаторов), подаются только в письменной форме Председателю или Правлению Товарищества. Срок рассмотрения жалобы – 1 месяц.

ХIV. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

55. Наружные двери входа в каждое помещение в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на лоджию должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более 1-го месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление, предоставив сведения о контактных лицах.

56. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. без ведома и в отсутствие жителей, нанявших их.

ХV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ДАННЫХ ПРАВИЛ

57. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- снабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

56.1. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

58. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.

59. К собственникам, нарушившим правила проживания и внутреннего распорядка, правление ТСЖ вправе применить штрафные санкции, после составления акта о нарушении.