

Правила проживания в многоквартирном доме

Настоящие Правила проживания в многоквартирном доме, (далее – МКД) разработаны в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ.

Управляющая организация – компания осуществляющая управление и техническую эксплуатацию МКД – товарищество собственников недвижимости «Благо».

Пользователь – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме.

Общее имущество собственников помещений в МКД – это:

- квартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также имущество определяемое решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. СФЕРА ДЕЙСТВИЯ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ В МКД.

Настоящие Правила распространяются на всех Пользователей в МКД, гостей и родственников Пользователей, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в МКД, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в МКД, порядок использования и содержания общего имущества в МКД, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в МКД, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Пользователей, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Пользователи не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в ДOME допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Пользователь обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Пользователь обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.

3.8. Запрещается хранение в помещениях МКД взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.9. Запрещается складировать и хранить на лестничных площадках и холлах какие-либо вещи, мебель, мусор и т.д.

3.10. Пользователь обязан обеспечить установку приборов учета воды, природного газа, электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.11. В случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, Пользователь обязан информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих, (в том числе и временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.12. Любое переустройство и перепланировка помещений в МКД должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя

РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами.

3.13. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос нагревательных и сантехнических приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;
- прокладку новых или замену существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств, предназначенных для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.

3.14. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

3.15. Переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства.

3.16. Запрещается производство работ:

- сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10.00 и не позднее 18.00 часов, в том числе, если при производстве этих работ не установлен перерыв с 13.00 до 15.00 (в целях обеспечения дневного сна детям);
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.

3.17. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

3.18. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

3.19. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД.

3.20. Уровень шума в Доме не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. С 22.00 до 9.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.21. Пользователи обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, проверки показаний приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

3.22. Управляющая организация вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Пользователем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников

аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.23. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Пользователи) Управляющая организация направляет Пользователю не позднее, чем за 5 дней до начала проведения соответствующей проверки.

3.24. Управляющая организация не позднее, чем за 5 дней до начала проведения осмотра извещает Пользователей о дате планового (или повторного) проведения технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования (включая осмотр технического состояния газовых приборов и оборудования квартир), путем вывешивания соответствующих объявлений на информационных стендах, а также, заблаговременно размещает на сайте организации графики проведения технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.

3.25. Управляющая организация вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании.

4. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

4.1. Информация о решениях общих собраний собственников, заседаниях правления ТСН «Благо», подготовительные документы для проведения общих собраний размещаются:

- на информационных стендах и досках, установленных в подъездах и на придомовой территории;
- на обратной стороне квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.
- на сайте ТСН «Благо» в интернете, по адресу www.tszblago.ru.

4.2. Решения и протоколы общих собраний собственников, собраний членов ТСН «Благо», заседаний правления ТСН «Благо», бюллетени для голосования и иные документы сопровождения деятельности, хранятся в офисе правления ТСН «Благо» и могут быть предоставлены на ознакомление любому желающему.

4.3. Выписки из протоколов и копии документов предоставляются гражданам на основании их письменного обращения в срок до 5 дней.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МКД.

5.1. Пользователям запрещается:

- использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования;
- производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;

- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;

- курить и употреблять алкогольные напитки и иные наркотические вещества в местах общего пользования.

5.2. Пользователи вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше МКД, в других местах относящихся к общему имуществу в МКД, только после получения разрешения, общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также с соблюдением требований нормативных документов.

5.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в МКД используются для обеспечения Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

5.4. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;

- вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках;

- держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике;

- не допускать выгул животных на придомовой территории, на детской и спортивной площадках, для выгула животных использовать специально отведенные для этих целей площадки;

- не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество МКД.

5.5. Пользователям запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности по обслуживанию МКД определены специальные места. Объявления должны быть сняты после их использования.

5.6. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели.

5.7. В случае нанесения ущерба общему имуществу в МКД транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5.8. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории, за исключением чрезвычайных ситуаций.

5.9. На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.

5.10. При получении информации от Управляющей организации о проведении работ по зачистке территории Пользователь, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Управляющая организация информирует Пользователя заблаговременно путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

5.11. Въезд автотранспорта на территорию ТСН «Благо» производится круглосуточно с пер. Бурейский и с ул. Калараша с 07.00 до 23.00 часов. Основным въездом автотранспорта является въезд с пер. Бурейский. На въездах установлены шлагбаумы, которые закрываются охранным персоналом.

5.12. Пользователи обладают правом парковки личного автотранспорта на территории ТСН «Благо», посторонние лица могут осуществлять парковку личного

автотранспорта только после согласования с Управляющей организацией, с разрешения охранного персонала при наличии свободных мест.

5.13. Собственник помещения, желающий закрепить за собой участок придомовой территории для парковки личного транспорта в ночное время (с 20.00 до 8.00), вправе обратиться в Правление ТСН «Благо» с заявлением о принятии единовременного взноса в размере 3000 рублей в целях компенсации расходов на благоустройство и содержание придомовой территории. Данные меры необходимы для оптимизации распределения парковочных мест (при их нехватке) на придомовой территории, а также обеспечения условий для охраны имущества в ночное время.

5.14. Владельцы автотранспорта, за которыми закреплены участки придомовой территории для парковки личного автотранспорта, ежемесячно вносят 150 руб. (за одно транспортное средство) на содержание общего имущества.

5.15. На содержание охранного персонала в ночное время (с 20.00 до 8.00) владелец автотранспорта, оплачивает дежурному охраннику при парковке транспортного средства на закрепленное за ним место 50 руб. за ночь. Информация о внесении средств на содержание охраны вносится в журнал регистрации.

5.16. Владельцы транспортных средств, за которыми не закреплены участки земли под парковку, при пользовании парковкой в ночное время (с 20.00 до 8.00) оплачивают дежурному охраннику 70 руб. за ночь.

5.17. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу в Доме и не допускать его порчи или загрязнения.

5.18. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо (на лестничных площадках, в холлах, на придомовой территории и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор, в том числе крупногабаритный (мебель, бытовая техника и пр.) допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Пользователями.

5.19. Вывоз строительного мусора оплачивается Пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Пользователем самостоятельно или через Управляющую организацию. Место для установки контейнера определяет Управляющая организация.

5.20. Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

5.21. На придомовой территории без разрешения Управляющей организации запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек.

5.22. Управляющая организация осуществляет контроль за соблюдением Пользователями настоящих Правил с использованием устройств видеонаблюдения.

6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В МКД.

6.1. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», каждый Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, заключенным с Управляющей организацией.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Пользователем, Управляющая организация вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности с начислением пени.

6.3. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления и холодного водоснабжения, через 30 дней после вручения письменного уведомления Пользователю, в

случае неполной оплаты им жилищно-коммунальных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги не зависимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, и/или при невыполнении условий такого соглашения Пользователем.

6.4. Управляющая организация вправе принять решение о начислении платы за коммунальные услуги собственникам (нанимателям) квартир, не оборудованных приборами учета или оборудованных, но не введенных в эксплуатацию, или в случаях не предоставления сведений по показаниям приборов учета, по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 на каждого проживающего (постоянно или временно), на основании акта, составленного Управляющей компанией в присутствии представителей правления или соседей. Акт о фактически проживающих в жилом помещении МКД составляется в 3-х экземплярах, один экземпляр вручается (направляется заказной корреспонденцией) собственнику (нанимателю, арендатору).

6.5. Использование жилого помещения в нарушение установленного законом порядка, влечет увеличение платы на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере причиненного ущерба. Полученные денежные средства используются на восстановление общего имущества и техническое оснащение МКД.

7. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

7.1. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию.

7.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Пользователя, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим Пользователем по согласованию сторон.

7.3. Пользователю необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

7.3.1. При утечке воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую организацию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

7.3.2. При затоплении помещения извне, установить источник затопления:

- если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую организацию и предохранить вещи от порчи;
- если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей организацией.

• 7.3.3. При неисправности электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите Управляющую организацию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

7.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Пользователя (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая организация, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным Договором управления.

7.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт полиции;
- при появлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам полиции и представителям Управляющей организации.

7.6. По всем вопросам, касающимся Правил проживания в МКД, необходимо обращаться в Управляющую организацию.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ ПРАВИЛ

8.1. При несоблюдении настоящих Правил Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые физические лица.

8.2. Нарушение Правил проживания в МКД, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

8.3. В случае несоблюдения настоящих Правил гражданином, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность за нарушение несет собственник помещения, предоставивший его гражданину в наем, аренду или пользование.