

Утверждены общим собранием членов  
ТСЖ «ДУЭТ ПЛЮС»

Протокол № 1 от 27.03.2021 г.

Председатель ТСЖ «ДУЭТ ПЛЮС»

Стариенко Н.Ю.

МП



## ПРАВИЛА

### проживания, пользования придомовой территорией и содержания общего имущества многоквартирного дома № 97 по улице Морозова П.Л. в г. Хабаровске

#### 1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Целью настоящих Правил является установление порядка использования помещений, содержания и использования общедомового имущества многоквартирного дома № 97 по улице Морозова П.Л. в г. Хабаровске (далее МКД), а также придомовой территории. Управляющая компания - организация (юридическое лицо) осуществляющее управление общим имуществом многоквартирного дома (МКД) по адресу: г. Хабаровск, ул. Морозова П.Л. д. № 97. Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. На момент утверждения настоящих правил проживания в МКД Управляющей компанией является – ТСЖ «ДУЭТ ПЛЮС».

1.2. Требования настоящих Правил являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в МКД, их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

1.3. Настоящие Правила распространяются на использование и содержание помещений и общедомового имущества в МКД, паркинге и придомовой территории.

#### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», других актов и норм действующего законодательства.

2.2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит собранию членов ТСЖ «ДУЭТ ПЛЮС».

Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%) участвовавших в собрании. В особо оговоренных настоящими Правилами случаях правление имеет право выдавать от имени товарищества разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов товарищества и собственников помещений.

2.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в МКД, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

### **3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

3.1. Собственники помещений в МКД не вправе использовать общедомовое имущество МКД в целях, не соответствующих целям проживания и пользования, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ.

3.2. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся управления и обслуживания МКД, используются информационные доски в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Объявление должно быть снято в течение 2-х дней после окончания его использования. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

3.4. Собственникам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами) без соответствующего решения общего собрания. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина, или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов, продукты питания, пищевые отходы.

3.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования с управляющей организацией. Лоджии и балконы, находящиеся в общей долевой собственности, не могут использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов, также запрещается закрывать лоджии и балконы, если собственником самостоятельно заменён замок для входа в лоджию или балкон, он обязан дубликат ключей передать управляющей организации.

3.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов (одежды, ковров, вывесок и пр.) за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

3.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных ТВ-, интернет- и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с управляющей организацией.

3.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование и сети мусор, спички, тряпки, средства личной гигиены и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится этот стояк.

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

материалы либо для обеспечения обслуживания и ремонта выполнить технологический проем с дверцей размером не менее 200х300 мм.

3.10. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

3.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений - на придомовой территории и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек во дворе, вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

3.12. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах, у входов в подъезды как жилых, так и нежилых помещений запрещается:

1) Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества:

2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

3) Курить, кроме специально отведенных для этого мест при их наличии (Федеральный закон № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»);

4) Уничтожать и похищать общее имущество;

5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила, светильники;

6) Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты и шахты мусоропроводов, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения управляющей организации, помещения трансформаторов и подстанций, шкафов управления.

3.13. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.

3.14. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

1) Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.

2) Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае собственник, должен быть ему возмещен за счет тех лиц по вине которых произошла порча имущества.

- 3) Собственник обязан самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности МКД.
- 4) Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых дома и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общедомового имущества.
- 5) Собственник 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. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать использование таких устройств нанимателями (гостями, арендаторами и т.п.) между 22.00 и 8.00 следующего дня, если это мешает соседям. Не допускаются строительные работы, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни и позднее 22.00, обязателен перерыв (для отдыха малолетних детей) с 13-00 до 15-00.

### 3.15. Правила монтажа кондиционеров.

- 1) Монтаж наружного блока кондиционера (сплит-системы) необходимо производить над окнами смежных жилых помещений и крепить к межэтажным монолитным железобетонным поясам (белые усиленные линии - сейсмопояса), при этом прохождение (крепление) трубопроводов и электрокабелей по фасаду здания предусмотреть к нижнему краю этих поясов (балконных плит) по линии примыкания нижней части балконов к фасаду здания; либо на собственный балкон. Собственники кондиционеров самостоятельно удаляют образованию снежных шапок, наледи или мусора на выносных блоках кондиционеров.
- 2) Монтаж наружного блока кондиционера (сплит –системы) должен быть в обязательном порядке согласован с управляющей организацией.

## 4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

- 4.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество МКД, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов МКД, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общедолевой собственности. В частности, к имуществу, принадлежащему собственникам помещений в МКД, относятся: автомобильные проезды, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.
- 4.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.
- 4.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не допуская ограничения возможности пользоваться данным имуществом других жильцов.
- 4.4. На придомовой территории запрещается:

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома, расположенное на придомовой территории;
- 2) Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- 3) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 4) Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;
- 5) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 6) Выносить и складировать строительный мусор, тару и мебель, без согласования с управляющей организацией.
- 7) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 8) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 9) Разводить костры, мангалы, жечь траву и прошлогоднюю листву.

## **5. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ДЕТСКИХ ПЛОЩАДКАХ.**

5.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

5.2. На детской площадке запрещается:

- 1) Распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- 2) Курить;
- 3) Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- 4) Выражаться нецензурными выражениями;
- 5) Категорически запрещается выгуливать домашних животных, а также на территории МКД без намордника;
- 6) Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- 7) Совершать другие противоправные действия;

5.3. Нарушители Правил принудительно выдворяются с территории детской площадки сотрудниками правоохранительных органов и несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

## **6. ПОРЯДОК СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ, КРУПНОГАБАРИТНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА**

6.1. Весь бытовой мусор и отходы (ТКО) должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора ТКО, желательно в одноразовых целлофановых или бумажных пакетах.

6.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки и не допускать сваливание мусора мимо и вокруг мусорных баков.

6.3. Пользование мусорными контейнерами разрешается жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

6.4. Крупногабаритный, строительный мусор, тара и мебель вывозится собственником самостоятельно и за свой счет не позднее 2 часов с момента складирования, либо после согласования с управляющей организацией. В противном случае вывоз может быть произведен силами управляющей организации, но за счет нарушителя, плата которому за данную услугу выставляется в квитанции и подлежит обязательной оплате в полном объеме.

6.5. Категорически запрещается:

- 1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;
- 2) Выгаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
- 3) Выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;
- 4) Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
- 5) Утилизировать в мусорный контейнер жидкие и промышленные отходы;
- 6) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнер ТКО и оборудования коммунальных служб. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разъесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

## **7. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА**

7.1. Парковка автотранспорта разрешается только в специально отведенных для этого местах. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников.

7.2. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на территории двора на срок не более 12 часов.

7.3. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

7.4. Стоянка малотоннажных грузовиков и микроавтобусов, грузовых автомобилей, автобусов, а также прицепов, домиков на колесах, лодок, снегоходов и другого крупногабаритного и специального транспорта на внутри дворовой территории многоквартирного дома не допускается.

7.5. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускаются, за исключением ремонтных работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

7.6. Запрещается парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках, управляющая организация не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.

7.7. Если собственник помещения непосредственно нанимает служащих управляющей организации для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, управляющая организация не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих.

7.8. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 5 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

7.9. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для привлечения внимания самих собственников автотранспортных средств, поэтому не допускается парковка машины с включенной сигнализацией в таких местах, где отсутствует возможность самому владельцу ее услышать. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

7.10. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора.

7.11. В случае нарушения правил парковки собственнику автотранспортного средства выносится предупреждение о недопустимости повторения в будущем данного нарушения, при фиксации повторного нарушения автотранспортное средство эвакуируется с территории двора (гаража, паркинга) с привлечением специализированных организаций и/или органов ГИБДД.

7.12. В зимнее и летнее время не допускается стоянка автомобиля с заведенным двигателем больше 15 минут, при стоянке автомобиля с заведенным двигателем автомобиль должен стоять противоположной стороной к дому, то есть передней частью автомобиля к дому. (Для предотвращения попадания отработавших газов в подъезды МКД и т.п.)

7.13. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах придомовой территории.

7.14. Собственники автомобилей, которые припаркованы непосредственно вблизи жилого дома, а также входа в подъезды жилого дома, не являющиеся собственниками жилых помещений, обязаны перепарковать свой автомобиль на гостевую парковку за пределы зоны жилой части до 17.00.

7.15. Все собственники жилых помещений должны подать списки своих автомобилей в правление ТСЖ для въезда и паркинга непосредственно в жилой части дома.

7.16. Все собственники МКД должны подать списки своих автомобилей в правление ТСЖ для въезда и паркинга на территории товарищества.

## **8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

- 8.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.
- 8.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.
- 8.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 8.4. Проход домашних животных по внутридомовой территории до места выгула разрешается только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, либо путем несения на руках.
- 8.5. Выгул домашних животных, в том числе и без поводка, осуществляется исключительно на специально оборудованной площадке (при наличии таковой) либо за пределами внутри дворовой территории МКД. Владельцы, проводящие домашних животных по территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 8.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают других собственников помещений и управляющую организацию от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в МКД или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

## **9. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ**

- 9.1. Представители управляющей организации имеют право входить в жилое и нежилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала управляющей организации в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий. Не менее 1-го раза в три месяца собственники обязаны предоставлять доступ для сверки и осмотра индивидуальных приборов учета сотрудникам, управляющим организацией.
- 9.2. Управляющий и работники управляющей организации не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у работников управляющей и обслуживающих организаций, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утраты или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

## **10. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ, ДОСТАВКА ТОВАРОВ ИЛИ ГРУЗОВ**

- 10.1. При выезде или въезде новых собственников в любое помещение МКД его собственник, прежний и/или новый, обязан уведомить управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде.
- 10.2. При заказе доставки груза или товара по адресу собственник помещения обязан убрать за собой контейнеры, коробки, тару, а также грязь и мусор, возникшие в результате переезда или доставки, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, на стенах и пр.).

10.3. Вывоз строительного мусора производится собственником самостоятельно.

## **11. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЯ**

11.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

11.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. Изменение конфигурации помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

11.3. Собственник помещений в МКД имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

11.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

11.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом управляющую организацию путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения и проекта переустройства или перепланировки помещения на имя руководителя управляющей организации.

11.6. После проведения переустройства или перепланировки помещения собственник обязан предоставить в управляющую организацию ксерокопию нового технического паспорта помещения.

## **12. ПОРЯДОК ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА**

12.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании, и прочего общедомового имущества, только после предварительного согласования с управляющей организацией.

12.2. Перепланировки и переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы связанные с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки допускаются на основаниях предусмотренных действующим законодательством РФ, по решению общего собрания, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

12.3. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов

мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение ремонтов общих помещений, установка вывесок и рекламных конструкций допускается по согласованию с управляющей организацией, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

12.4. Перепланировки, переустройства, ремонты, проводимые собственниками по согласованию с управляющей организацией, должны выполнять следующие условия:

- 1) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.
- 2) Действия собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством), не должны нарушать права других собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу, такому как лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.
- 3) Участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, появившегося в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер.
- 4) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства в пределах необходимых для осуществления своих прав на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. При этом собственники, осуществляющие переустройство, не обязаны предоставлять собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства сверх необходимого для осуществления прав пользования общим имуществом.
- 5) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить возможность доступа к общему имуществу обслуживающему персоналу управляющей организации или по поручению управляющей организации сторонним организациям и третьими лицам.
- 6) Собственники, ранее не участвовавшие в переустройстве, имеют право в любой момент присоединиться к собственникам пользующихся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат на переустройство и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.
- 7) При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.
- 8) В случае нанесения ущерба общедомашему имуществу действиями собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством) общедомашего имущества, виновные собственники обязаны возместить сумму ущерба управляющей организации.

### **13. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

13.1. Собственники помещений в МКД обязаны участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также своевременно оплачивать коммунальные и прочие платежи.

13.2. Размер платы за коммунальные платежи устанавливается Постановлением комитета по тарифам и ценам города Хабаровска, расходы на содержание и ремонт общего имущества,

вносы на капитальный ремонт МКД, а также прочих платежи определяется общим собранием собственников помещений, либо членом ТСЖ.

13.3. Срок оплаты за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих платежей - до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

13.4. В случае несвоевременной оплаты начисляются пени в соответствии с требованиями ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

Управляющей организации разрешается вывешиваться на досках информации списки квартир, у которых есть задолженность за оплату ЖКУ.

13.5. Управляющая организация имеет право компенсировать понесенные расходы в судебном порядке.

13.6. Управляющая организация имеет право отказать в выдаче любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по содержанию и ремонту общего имущества, по оплате коммунальных и иных платежей, до момента полного погашения этой задолженности.

13.7. Управляющая организация имеет право ограничивать и(или) приостанавливать обслуживание помещений, принадлежащих собственникам, не производящим оплату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих услуг, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной платы. Ограничение (приостановление) обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными соответствующим постановлением Правительства РФ.

13.8. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

13.9. Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг и прочих услуг, содержания и ремонта общего имущества.

13.10. Оплата услуг, получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия, отопление), производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета.

13.11. Управляющая организация оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Замена приборов учета производится собственником самостоятельно и за свой счет, с их обязательным опломбированием.

13.12. В случае отсутствия у управляющей организации показаний приборов учета, отсутствие или нарушение пломбирования на счетчиках, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, наличия других действий, направленных на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, собственник оплачивает потребление ресурса по нормативам, установленным решениями уполномоченных органов.

13.13. Если качество или количество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативному, собственник имеет право сделать перерасчет квартплаты. Для этого он должен вызвать представителя управляющей организации и оформить факт недополученные услуги двухсторонним актом.

## **14. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ.**

14.1 Товарищество, являясь юридическим лицом, не наделено правом собственности на общедомовое имущество. Его владельцем являются собственники жилых помещений, которые обязаны соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, постановления Правительства РФ и иные нормативные акты по пожарной безопасности, а, следовательно, несут ответственность по закону №69-ФЗ от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности». Захват части коридоров, служащих воздушной зоной при задымлении и другие самовольные действия, нарушающие правила пожарной безопасности, могут повлечь административную ответственность владельцев жилых помещений. Правление товарищества, не обладающее правом применения штрафных санкций, ответственности за нарушение противопожарных правил владельцами жилой площади не несёт, а несёт ответственность собственник, нарушивший данные правила.

## **15. ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЯХ**

15.1. Местом хранения оригиналов протоколов, решений и иных документов по собранию собственников помещений многоквартирного дома (листов для голосования, реестров уведомлений и т. п.) – является Управление регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (680000, г. Хабаровск, ул. Амурский бульвар, д. 43) в соответствии с ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ.

15.2. Местом хранения оригиналов протоколов, решений и иных документов по собранию членов ТСЖ является Администрация ТСЖ «ДУЭТ ПЛЮС».

## **16. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

16.1. Наружные двери помещений в МКД должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде управляющую организацию.

## **17. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.**

17.1. В случае обнаружения неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

17.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего, собственника либо арендодателя данной площади последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

17.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

17.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

#### 17.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления;
- если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию 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 компанией.

#### 17.3.3. Неисправность электросети:

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

#### 17.4. Каждому Собственнику 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 милиции;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.

17.5. По всем вопросам, возникающим у Собственника необходимо обратиться в Управляющую компанию.

## **18. ПОРЯДОК СДАЧИ В НАЕМ**

18.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами произошедший по их вине другим собственникам помещений, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

18.2. Собственник обязан своевременно сообщить в бухгалтерию управляющей организации по начислению коммунальных платежей количество проживающих граждан в его собственности. Собственник заполняет Декларацию по установлению количества проживающих граждан в данном жилом помещении. (Приложение № 6), а также собственник обязан сообщать в течение 5 дней об изменениях количества граждан, проживающих в его собственности. Фактическое количество проживающих вправе

проверить Правление ТСЖ комиссионно. В случае, если фактическое количество проживающих не соответствует заявленному, начисление производится на основании Акта об установлении количества граждан, проживающих в квартире (Приложение № 7), по услугам, которые не определяются индивидуальными приборами учета, а также в случаях, когда приборы установлены, но не приняты ТСЖ или в случае не предоставления показаний приборов учета (водоснабжение) свыше одного месяца.

## **19. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ**

19.1. Видеонаблюдение на территории МКД ведется с целью обеспечения сохранности общего имущества собственников, находящихся на территории МКД, а также с целью предупреждения противоправных действий, установленных законом, не связанных с сохранностью имущества.

19.2. Использование системы видеонаблюдения для каких-либо иных целей не допускается.

19.3. Решение об установке системы видеонаблюдения принималось собственниками на общем собрании.

19.4. Система видеонаблюдения является открытой. Схема установки видеокамер разрабатывается правлением ТСЖ и организацией исполнителем. Может меняться по необходимости.

19.5. Видеонаблюдение ведется постоянно.

19.6. Видеокамеры устанавливаются согласно схемы расстановки. В случае, если уличная камера захватывает окна дома, то область этого изображения закрывается черным прямоугольником.

19.7. Установка видеокамер в подъездах производится с учетом охвата 1 этажа. Если в зону обзора попадает дверь жилого/нежилого помещения, то установка согласовывается с собственником этого помещения.

19.8. Посетители территории МКД информируются о системе видеонаблюдения при помощи табличек.

19.7. Система видеонаблюдения производит запись информации на жесткий диск сервера, принадлежащего обслуживающей систему организации.

19.8. Для получения доступа к записям системы видеонаблюдения необходимо подать Заявление, после чего в течение 3 рабочих дней поступает SMS которое содержит логин и пароль для пользования сайтом, на котором размещается доступ к информации.

19.9. Доступ к просмотру записей видеонаблюдения (в т.ч. в режиме реального времени) производится при помощи одноразового пароля, который автоматически формирует система. Пароль в виде смс-сообщения поступает на телефон, указанный при подаче заявления на получения доступа к системе.

19.10. В случае утери логина и пароля, а также в случае изменения номера телефона, подается новое заявление.

19.11. В случае необходимости получения записи информации собственником, не получившим логин и пароль, или для получения видеозаписи другого объекта (в случае чрезвычайной ситуации) составляется запрос Председателю ТСЖ с просьбой предоставить такую запись с указанием временного интервала, и предоставляет USB-носитель, на который следует произвести запись, либо получает временный доступ в систему (по согласованию с Исполнителем). После получения запроса Председатель ТСЖ (или лицо, его заменяющее) в

разумный срок, но не более 3-х рабочих дней, предоставляет такую запись. При наличии технической возможности запись может быть направлена по электронной почте. Председатель может отказать в выдаче записи.

19.12. За использование записей системы видеонаблюдения в целях, отличных от целей указанных в п.19.1., собственник лишается права доступа к записям, его логин и пароль аннулируются.

19.13. За нарушение закона «О защите персональных данных» (ФЗ-152) наступает ответственность, предусмотренная действующим законодательством РФ.

19.14. В случае задолженности по оплате более 1 (одного) месяца доступ к видеонаблюдению может быть заблокирован до полного погашения задолженности.

## **20. ПРАВИЛА ВЕЛОПАРКОВКИ**

20.1. Велопарковка создается с целью обезопасить и упорядочить временное хранение велосипеда на улице в дневное время.

20.2. Оставляя велосипед на велопарковке рекомендуется использовать специализированные средства защиты от угона (замки, цепи, блокировки)

20.3. Велопарковка используется в летний сезон (с 1 апреля по 31 октября). Хранение велосипеда в зимнее время запрещено.

20.4. ТСЖ ответственность за сохранность оставленного велосипеда (самоката) не несет. ответственность лежит на собственнике транспортного средства.

## **21. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЙ ПРАВИЛ**

21.1. При несоблюдении Правил Проживающие 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 компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

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

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

Неотъемлемой частью настоящего правила являются следующие приложения:

1. Приложение № 1 - Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества в МКД;
2. Приложение № 2 - Перечень работ по содержанию МКД;
3. Приложение № 3 - Перечень работ связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД и оплачиваемых за счет платы за текущий ремонт жилья;

4. Приложение № 4 - Перечень коммунальных услуг;
5. Приложение № 5 – Декларация о количестве зарегистрированных и проживающих граждан;
6. Приложение № 6 – акт об установлении количества граждан проживающих в квартире;

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**границ эксплуатационной ответственности общего имущества в нежилом помещении**

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной ответственности общего имущества в МКД:

- система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного жилого/нежилого помещения;
- система холодного, горячего водоснабжения до запорной арматуры от стояков, если нет запорной аппаратуры то до ИПУ (индивидуальных приборов учета);
- система отопления до запорной арматуры приборов отопления;
- система канализации по тройник стояка, лежачка (включая тройник).

**Работы по содержанию МКД**

Указаны в ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 3 апреля 2013 г. N 290 О МИНИМАЛЬНОМ ПЕРЕЧНЕ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ И ВЫПОЛНЕНИЯ

**Перечень работ связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД и оплачиваемых за счет платы за текущий ремонт жилья.**

Предусмотрены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

1. Теплоснабжение (Отопление)
2. Горячее водоснабжение
3. Холодное водоснабжение
4. Водоотведение (Канализация)
5. Электроэнергия

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

***О количестве зарегистрированных и фактически проживающих***

Я, собственник квартиры № \_\_\_\_\_ многоквартирного дома № 97 по ул. Морозова П.Л.

в г. Хабаровске

настоящей декларацией

удостоверяю, что в указанной квартире, принадлежащей мне на праве

собственности № \_\_\_\_\_

(документ, удостоверяющий право собственности)

зарегистрировано \_\_\_\_\_ чел., в том числе

(перечислить зарегистрированных, указать степень родства)

Фактически проживает \_\_\_\_\_ чел.

Обязуюсь при изменении количества проживающих предоставлять

информацию в бухгалтерию ТСЖ в течение 5-ти дней.

Дата \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**АКТ**

**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВА ГРАЖДАН ПРОЖИВАЮЩИХ В КВАРТИРЕ**

№ \_\_\_\_\_ ДОМА № 97 по ул. Морозова П.Л. в г. Хабаровске

г. Хабаровска

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Мы комиссия, в составе: \_\_\_\_\_

подтверждаем факт проживания в квартире № \_\_\_\_\_ дома № 97 по ул. Морозова П.Л. в г. Хабаровска

следующих граждан: \_\_\_\_\_

квартира зарегистрирована за - \_\_\_\_\_

согласно свидетельства о государственной регистрации права

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Подписи:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_