

**ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания многоквартирных домов
и придомовой территории №1, 2, 3, 3/1, 3/2, 46,47, 48,
расположенных в 5-м микрорайоне р.п. Краснообск**

1. Общие положения

1.1. Правила проживания в многоквартирном доме разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Собрание законодательства РФ 2005, №1, ст.39) и Законом РФ "О защите прав потребителей" (Собрание законодательства РФ 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 РФ а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства РФ.

1.2. Настоящие Правила в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и по решению Общего собрания членов ТСЖ «Солнечная поляна» (далее по тексту – Общее собрание) определяют ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ собственников помещений, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания жилых домов и придомовой территории в многоквартирных жилых домах №№ 1,2,3,3/1,3/2,46,47,48 по адресу: Новосибирская область, р.п. Краснообск, микрорайон № 5.

1.3. Все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее Домовладельцы) и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме (далее – Правила). Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Товарищества собственников жилья «Солнечная поляна» (далее – ТСЖ), а повторное нарушение - к применению ТСЖ правовых мер.

1.4. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию членов ТСЖ (Собственников помещений многоквартирного дома). Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%) от общего числа голосов участников собрания. В особо оговоренных данными Правилами случаях ТСЖ имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.5. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислугой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, парковок и стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.7. Правила хранятся в помещении ТСЖ, доступны для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих. При смене Собственников, ТСЖ обязано знакомить с Правилами всех новых Собственников.

2. Общие права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

2.1. Каждый Домовладелец имеет право:

2.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими домовладельцами, распоряжаться своей собственностью, сдавать помещения в наем или аренду с обязательной регистрацией договора аренды в установленном законодательством РФ порядке и сообщением о нанимателях в ТСЖ не позднее 10 дней с момента заключения договора;

2.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома по целевому назначению в пределах, установленных гражданским законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ, а также настоящими Правилами и решениями Общего собрания, органов управления ТСЖ, если указанные Правила и решения не противоречат гражданскому законодательству РФ и Жилищному Кодексу РФ и не ущемляют прав домовладельцев по вопросу пользования общим имуществом, предусмотренных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ;

2.1.3. Получать информацию об условиях пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном жилом доме (залог помещений, страховании общего имущества, установлении ограниченного пользования и т.д.);

2.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящими Правилами, Уставом ТСЖ и действующим законодательством РФ.

2.2. Каждый Домовладелец обязан:

2.2.1. Своевременно сообщать Правлению ТСЖ о смене собственников помещений и о количестве проживающих в жилых помещениях лиц;

2.2.2. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по использованию данных объектов и принимая все меры по обеспечению их сохранности;

2.2.3. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением ТСЖ и Общим собранием необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

2.2.4. Не использовать жилые помещения для промышленного производства;

2.2.5. Предоставить в Правление ТСЖ контактные телефоны для экстренной связи в случае возникновения аварийной ситуации, связанной с помещением, принадлежащим Домовладельцу;

2.2.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, Уставом ТСЖ и настоящими Правилами.

3. Ответственность собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со своей долей участия (порядок определения доли участия определяется Общим собранием, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом РФ).

3.2. Не использование Домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом многоквартирном доме.

3.3. Не использование Домовладельцем коллективной телевизионной антенны, а также не использование или отказ Домовладельца от пользования отоплением, водоснабжением, канализацией, домофоном и любыми другими коммунальными услугами и услугами по содержанию имущества не являются основанием для освобождения Домовладельцев от оплаты услуг в соответствии с установленными нормативами.

3.4. Домовладельцы, не выполняющие или не надлежащим образом исполняющие свои обязанности, не соблюдающие требования настоящих Правил и решений Общего собрания, либо препятствующие своими действиями правомерной деятельности Общего собрания и его представителей, могут быть привлечены к административной или судебной ответственности в порядке, установленном законодательством РФ. Либо к ним могут быть приняты меры, предусмотренные настоящими Правилами и Уставом ТСЖ.

4. Правила пользования жилыми помещениями

4.1. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим лицам для проживания на основании договора.

4.2. При временном отсутствии жильцов Домовладелец не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома.

4.3. При установке Домовладельцами в принадлежащих им жилых помещениях дополнительных приборов отопления или при увеличении отапливаемой площади помещений они оплачивают коммунальные платежи за отопление помещений по установленным ТСЖ тарифам исходя из фактической площади отапливаемых помещений.

4.4. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Новосибирской области от 14.02.2003 N 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области" должны соблюдать тишину в ночное время с 22 часов до 6 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение или любой другой шум должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. В будние дни с 18 часов вечера до 8 часов утра не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 14 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство. **ШТРАФ 1 500 – 2 000, повторно 3 000 руб.**

Отделочные и прочие работы, являющиеся источником повышенного шума (с применением перфораторов, дрелей, углошлифовальных машин, молотков и т.п.) могут производиться продолжительностью не более 3-х часов подряд в рабочие дни с обязательным перерывом с 14-00 до 16-00 часов и не допускаются после 18-00 часов. В субботу, воскресенье, выходные и праздничные дни такие виды работ запрещены.

5. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

5.1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей (п. 1 ст. 7.21. Кодекса об административных правонарушениях РФ)

5.2. Переустройство или перепланировка должны производиться в строгом соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РФ с обязательным уведомлением ТСЖ и предоставлением разрешительной документации на выполнение работ.

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

5.2.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

5.2.3. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения;

5) в случае долевой или совместной собственности - согласие в письменной форме всех остальных собственников данного помещения (в том числе временно отсутствующих).

5.2.4. Основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения является документ, выданный органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.2.5. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

5.2.6. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирных домах -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей (п. 2 ст. 7.21. Кодекса об административных правонарушениях РФ).

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

5.3. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и ТСЖ не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

5.4. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег. **ШТРАФ 500 – 1 000 руб.**

5.5. Запрещается загромождать лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц. **ШТРАФ 300-500 РУБ.**

5.6. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

5.7. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы. **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

5.8. Запрещается производить выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей на лоджиях или в проемы лестничных клеток. **ШТРАФ 300 – 500 РУБ.**

5.9. Собственник, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

5.10. Запрещается устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения ТСЖ. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь будет нести ответственность в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. N 170.

5.11. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

5.12. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

5.13. В том случае, если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен своевременно письменно уведомить об этом ТСЖ.

5.14. В случае, если Арендатором, проживающим в квартире, либо гостями, проживающими длительное время в отсутствие собственника, регулярно нарушаются данные Правила, Собственник по требованию ТСЖ обязан принять меры по принуждению данных лиц к соблюдению порядка вплоть до их выселения. При повторном нарушении Арендатором (гостями) Правил на собственника налагается **ШТРАФ, предусмотренный ПРАВИЛАМИ, в ДВОЙНОМ РАЗМЕРЕ.**

6. Правила пользования общим имуществом

6.1. Общим имуществом в многоквартирном жилом доме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройств, а также объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного жилого дома и служащие его использованию.

6.2. Домовладельцы пользуются общим имуществом в порядке и в пределах установленных гражданским законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ, а также – настоящими Правилами, Уставом ТСЖ и решениями органов управления ТСЖ, если указанные Правила и решения не противоречат гражданскому законодательству РФ и Жилищному Кодексу РФ и не ущемляют прав домовладельцев по вопросу пользования общим имуществом, предусмотренных гражданским законодательством РФ и Жилищным Кодексом РФ.

6.3. По решению Общего Собрания ТСЖ обязано организовывать и контролировать проведение работ по оборудованию на придомовой территории спортивных, игровых площадок и устройств, велосипедных дорожек, площадок для детей, выгула животных и других объектов, своевременно организовывать проведение работ по ремонту и окраске объектов благоустройства и обеспечивать систематический уход за зелеными насаждениями. Средства на проведение данных работ решением Общего собрания закладываются в общую годовую смету на содержание и

ремонт общего имущества, либо собираются в виде целевых сборов. Размер сбора для каждого Домовладельца определяется пропорционально доле его собственности, если иное не предусмотрено решением Общего Собрания.

6.4. Все лица, находящиеся на территории многоквартирного жилого дома обязаны соблюдать чистоту в помещениях общего пользования и на придомовой территории, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории многоквартирных жилых домов только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории многоквартирного жилого дома запрещается выгул домашних животных, кроме тех мест, которые специально оборудованы для этих целей (при наличии таких мест на территории многоквартирного дома). **ШТРАФ 500 – 1 000 руб.**

6.5. ТСЖ не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных ТСЖ для складирования.

7. Ограничения по использованию объектов общего имущества

7.1. Объекты общего имущества используются только по их назначению для обеспечения собственников определенными услугами. Использование их в других целях возможно только по решению Общего собрания.

7.1.1. Использование общего имущества и имущества Домовладельцев третьими лицами с целью извлечения дохода (в том числе в рекламных целях) допускается только с согласия владельцев имущества и с соблюдением настоящих Правил и Устава ТСЖ.

7.1.2. Использование объектов общего имущества отдельными лицами с целью извлечения дохода допускается только за плату. Перечень такого имущества и порядок его коммерческого использования утверждается Общим собранием. Решение о предоставлении имущества в коммерческое использование, о размерах и форме оплаты принимается Общим собранием.

7.2. Запрещается:

7.2.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания членов ТСЖ (Собственников помещений) и Уставом ТСЖ. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

7.2.2. 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 предварительного утверждения такой реконструкции решением Общего собрания членов ТСЖ (Собственников помещений).

7.2.3. Курить в местах общего пользования (лестничные клетки и пр.). **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

7.2.4. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах общего имущества, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами или по разрешению ТСЖ.

7.2.5. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях других элементов общего имущества. **ШТРАФ 300 – 1 000 РУБ.**

7.2.6. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

7.2.7. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных ТСЖ для этого мест. **ШТРАФ 300 – 1 000 РУБ.**

7.2.8. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления ТСЖ и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

8. Правила пользования парковочными местами в помещениях парковок общей долевой собственности.

8.1. Собственники парковочных мест обязаны парковать принадлежащий им транспорт исключительно на закреплённых за ними местах.

8.2. Не допускается парковка машин и мотоциклов в местах, предназначенных для проезда внутри помещения парковки. **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

8.3. Учитывая, что в помещении парковки постоянно поддерживается плюсовая температура, запрещается прогрев машин внутри помещения. При установлении факта автопрогрева машины в отсутствие собственника, на него будет возложен **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

8.4. Запрещается курить в помещении парковки. **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

8.5. Запрещается использовать принадлежащее Собственнику парковочное место под склад или место иного назначения.

8.6. Запрещается хранение на территории парковки легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ. Нарушение данного пункта правил влечёт за собой **ШТРАФ 500 – 1 000 РУБ.**

8.7. Запрещается на территории парковки проводить работы по ремонту автомобиля, связанные с заменами масел, промывками систем и иные работы, приводящие к задымлению помещения или загрязнению асфальтового покрытия.

8.8. Переоборудование Собственником парковочного места в отдельный бокс возможно при: 1) соблюдении условий, прописанных в п.5.2.3. настоящих правил; 2) согласовании проекта в местном отделении пожарной инспекции; 3) получении письменного согласия всех совладельцев данной парковки, подтверждающего, что данное переустройство парковки не создаёт им неудобств в эксплуатации помещения.

8.9. Собственники парковочных мест, переоборудовавшие их в отдельные боксы с индивидуальными ограждениями, обязаны по первому требованию администрации ТСЖ предоставлять возможность для проведения осмотра (инспекции) данного помещения.

8.10. Временное неиспользование Собственником своего парковочного места не освобождает его от оплаты содержания парковки. Так же, самовольное ограничение допуска Собственником работников ТСЖ на территорию своего парковочного места не является основанием для перерасчёта к уменьшению его доли стоимости содержания парковки.

8.11. В случае сдачи парковочного места в аренду, Собственник обязан уведомить об этом ТСЖ и предоставить данные арендатора, с указанием его контактного телефона.

8.12. Собственники парковочных мест несут бремя по содержанию парковки, прилегающей к ней территории и ремонту имеющегося в ней оборудования общего пользования, согласно размеру своей доли собственности в данной парковке.

9. Правила утилизации твёрдых бытовых отходов (ТБО)

9.1. Твёрдые бытовые отходы должны складироваться в мусороприёмные камеры. Перед складированием, мусор должен быть соответствующим образом обработан (вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.) таким образом, что бы не вываливался из упаковки. Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать прилегающую к мусороприёмным камерам территорию.

9.2. Если локальные виды деятельности привели к загрязнению придомовой территории, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или

нежилых помещений строительный мусор складировается отдельно и должен быть вывезен за счет Собственника, производящего ремонт.

9.3. При складировании крупногабаритного мусора (мебель, упаковочная тара) необходимо предварительно разобрать его на мелкие комплектующие, крупные панели и доски связать между собой, картонные коробки разобрать на отдельные листы и связать.

9.4. Запрещается складировать в мусороприёмные камеры: легковоспламеняющиеся и взрывчатые вещества, ёмкости из под химических растворов, ртутьсодержащие вещества, трупы животных.

9.5. Запрещается сжигать мусор на территории ТСЖ.

9.6. Вывоз ТБО из мусороприёмных камер осуществляется: зимой – по мере их заполнения, летом – не реже 2-х раз в неделю.

10. Ограничения по использованию придомовых территорий

10.1. Собственникам на придомовой территории запрещается:

10.1.1. Возведение гаражей, установление "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительство хозяйственных построек, разведение огородов и т.д.;

10.1.2. Мойка транспортных средств, ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома;

10.1.3. Стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств;

10.1.4. Выгул собак на детских площадках и в песочницах, цветниках и т.п. **ШТРАФ 100 – 500 РУБ.**

10.1.5. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с ТСЖ;

10.1.6. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов;

10.1.7. Установка каких-либо ограждений вокруг элементов общего имущества или внутри них.

10.2. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он приехал, обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

11. Правила пользования автотранспортом на территории многоквартирного жилого дома

11.1. Въезд на территорию многоквартирного жилого дома разрешается с соблюдением следующего пропускного режима:

- личного легкового автотранспорта некоммерческого использования домовладельцев (жителей) – в любое время,

- автомобилей коммунальных служб – согласно заключенным договорам обслуживания,

- другого автотранспорта – с 8:00 до 22:00.

11.2. Запрещается въезд и нахождение на территории многоквартирных жилых домов неисправного автотранспорта (в том числе с неисправной сигнализацией, звуковым сигналом, выхлопной системой), а также автомобилей, которые могут причинить экологический ущерб или иным способом повредить общее имущество домовладельцев. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.3. Скорость движения автотранспорта на территории многоквартирного жилого дома не должна превышать 5 км/час.

11.4. Запрещается движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, тротуарах и пешеходных дорожках. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.5. Запрещается стоянка коммерческого и грузового автотранспорта, даже если вышеуказанный транспорт является собственностью домовладельцев (жителей) дома. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.6. Стоянка автомобилей на подъездных дорогах и специальных площадках разрешается, если они не создают помех для движения другого автотранспорта, в том числе специального транспорта коммунальных служб. Стоянка автомобилей, создающая препятствие к подходу (подъезду) к местам для сбора мусора запрещается.

11.7. Запрещается парковка машин у входа в подъезд жилого дома, закрывающая свободный вход в подъезд. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.8. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на придомовой территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения ТСЖ. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.9. ТСЖ не несет ответственности перед владельцами автотранспортных средств, оставленных без присмотра на территории ТСЖ, за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

11.10. Разрешается оставлять на стоянку транспорт в непосредственной близости под окнами жилого дома, при условии, что окна первого этажа принадлежат квартире собственника транспортного средства. Для остальных владельцев транспортных средств - расстояние от оставленного на стоянку автомобиля до фасада здания, не должно быть менее 3м. **ШТРАФ 600 – 1 500 РУБ.**

11.11. ТСЖ по решению с Общего собрания членов ТСЖ (Собственников помещений) может предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов.

12. Правила содержания домашних животных

12.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

12.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, ТСЖ может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд. **ШТРАФ 300 – 700 РУБ.**

12.3. Запрещается выгуливать домашних животных без поводка. На придомовой территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, проходящие с домашними животными по территории многоквартирного дома, обязаны иметь пакет и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

12.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают ТСЖ и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

12.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

13. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

13.1. Все Собственники помещений многоквартирного дома, использующие электротехническое оборудование (стиральные и посудомоечные машины, сушилки, электрические установки и т.п.), обязаны соблюдать правила их эксплуатации и в случае их

выхода из строя, действовать в соответствии с настоящими Правилами и иными специальными инструкциями.

13.2. О повреждениях водопровода, канализационной системы, системы подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

13.3. Утечка воды внутри помещения:

13.3.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

13.3.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в ТСЖ или непосредственно слесарю-сантехнику.

13.3.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

13.3.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

13.3.5. Рекомендуются не производить самостоятельные ремонтные работы, а вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

13.3.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств Собственников, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

13.4. Затопление помещения извне:

13.4.1. Установить источник затопления.

13.4.2. Уведомить о факте затопления ТСЖ (в выходные дни - соответствующих сотрудников ТСЖ, телефоны которых указаны на информационных стендах подъездов).

13.4.3. ТСЖ принять решение по устранению причин затопления.

13.5. При неисправности электросети установить (по возможности) причину неисправности и вызвать электрика ТСЖ.

13.6. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

13.7. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, ТСЖ может обратиться в суд.

14. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

14.1. ТСЖ, а также подрядчик, уполномоченный ТСЖ, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании, при наличии предварительного уведомления Собственника помещения, в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных ситуаций, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого согласования) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения.

14.2. При выезде Собственника или въезде новых Собственников в любое помещение в многоквартирном доме он (они), обязан уведомить ТСЖ о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь в местах общего пользования, возникшие в результате такого переезда.

14.3. При необходимости получения доступа отдельным собственникам в подвальные либо чердачные помещения, необходимо обратиться в ТСЖ с письменным обращением с указанием цели попадания в данное помещение. При получении и возврате ключей от данных помещений, в ТСЖ обязательно делается запись в журнале с отметкой точного времени получения и сдачи ключей и подписью Собственника.

14. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и служащими ТСЖ

15.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над ТСЖ, если такие действия превышают права,

установленные решением Общего собрания Собственников, Уставом ТСЖ, а также требовать от ТСЖ оказания услуг, не входящих в его обязанности.

15.2. ТСЖ не уполномочено принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих, Председателя Правления ТСЖ, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

15.3. Все установленные решением Общего собрания членом ТСЖ (Собственников) и Правлением ТСЖ сборы и платежи подлежат уплате не позднее 15 числа каждого месяца включительно (*хотя по п.1 ст.155 ЖК РФ не позднее 10*). Платежи осуществляются в кассу ТСЖ или денежным переводом на расчетный счет ТСЖ. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, установленном действующим законодательством. Помимо этого, Правление ТСЖ также может запретить пользоваться элементами общего имущества Собственнику помещения до момента уплаты.

15.4. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме в ТСЖ.

16. Общие правила безопасности

16.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны.

16.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов.

16.3. При необходимости нахождения в местах общего пользования приглашенных специалистов (телефонных техников, установщиков спутникового оборудования, специалистов по ремонту общего оборудования и т.п.) о времени прибытия и продолжительности нахождения данных лиц необходимо заранее уведомить как администрацию ТСЖ, так и других жителей данного дома. В противном случае администрация ТСЖ, равно как и любой другой Собственник, проживающий в данном здании, имеют право потребовать удалиться из помещения посторонних лиц, обнаруженных в месте общего пользования, либо принять меры к их задержанию.

16.4. Противопожарная безопасность

16.4.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

16.4.2. Разведение огня на территории ТСЖ разрешено только в мангалах, размещаемых в специально отведенных зонах для барбекю.

17. Действия собственников в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, ТСЖ.

17.1. Во всех перечисленных случаях:

- 1) Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку
- 2) Зафиксируйте время обнаружения находки.
- 3) Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
- 4) Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.
- 5) Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

17.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

17.3. Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

17.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

18. Получение информации об эвакуации

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

18.1. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия.

- 1) Возьмите личные документы, деньги, ценности.
- 2) Отключите электричество и воду.
- 3) Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.
- 4) Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

18.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно. Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

18.3. Помните:

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

19. Порядок применения штрафов.

19.1. В случае выявления факта нарушения данных ПРАВИЛ, необходимо письменно сообщить об этом в администрацию ТСЖ.

19.2. По фактам, изложенным в заявлении, проводится проверка с составлением протокола о выявленных нарушениях Правил. В протоколе обязательно ставятся подписи Заявителя и сотрудников ТСЖ, проводивших проверку. Нарушитель обязан ознакомиться с протоколом.

19.3. Протокол о выявленных нарушениях является основанием для начисления штрафа, предусмотренного Правилами, с внесением его отдельной строкой в ближайший расчёт квартплаты.