

ПОРЯДОК
пользования, обслуживания и ремонта общего имущества
собственников помещений дома № 2,
расположенного в Микрорайоне 5 р.п. Краснообск

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок пользования, обслуживания и ремонта общего имущества собственников помещений дома № 2, расположенного в Микрорайоне 5 р.п. Краснообск (далее - Порядок), разработанный в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и утвержденный решением Общего собрания собственников помещений дома № 2 (далее по тексту – Общее собрание) определяет права и обязанности собственников помещений, порядок пользования, содержания и ремонта общего имущества, а также прилегающей к дому территории.

1.2. Дом № 2, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, Микрорайон 5 (далее - дом, дом № 2), является домом блокированной застройки (таунхаусом), состоящий из 10 отдельных блоков с общей стеной (общими стенами) без проемов между отдельными блоками. Каждый из блоков имеет выходы на территорию общего пользования и предназначен для проживания одной семьи (кроме квартиры № 4, являющейся нежилым помещением).

1.3. Настоящий Порядок является дополнением *«Правил 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»*, утвержденных решением общего собрания членов ТСЖ «Солнечная поляна» «20» марта 2010 года.

1.4. Собственники жилых и нежилых помещений дома, члены их семей, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящий Порядок.

1.5. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данный Порядок принадлежит Общему собранию собственников помещений дома № 2. Решение по такому вопросу принимается не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений дома.

1.6. Настоящий Порядок хранится в помещении ТСЖ «Солнечная поляна», доступен для каждого собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, нанимателей и арендаторов помещений дома. При отчуждении помещения собственник обязан ознакомить с Порядком новых собственников.

2. Порядок пользования, содержания и ремонта прилегающей к дому территории

2.1. Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 54:19:180109:454. Придомовая территория с северной стороны дома (задний двор) включает себя свободный участок до границы с частными домостроениями, с южной стороны (уличный фасад) – участок у крылец и часть разделительных газонов, и примыкает к муниципальному проезду. С западной и восточной сторон - граница проходит по газону вдоль муниципальных проездов.

Рис.1.

Внутренние (красные) линии – границы кадастрового участка.

Внешние (синие) линии – границы установленного ограждения.



2.2. Поскольку ограждение периметра дома №2 установлено за пределами границ земельного участка и включает в себя муниципальный проезд, обслуживание всей территории находится в зоне ответственности собственников дома.

Содержание территории, прилегающей к южному (уличному) фасаду дома, включая муниципальный проезд, производится ТСЖ «Солнечная поляна» за счет членских взносов, в рамках плана работ, предусмотренного сметой ТСЖ на соответствующий год. Любые работы по благоустройству, ремонту асфальтового покрытия, меры по ограничению передвижения на муниципальном участке допускаются только по согласованию с органами муниципального управления р.п. Краснообск.

Благоустройство и содержание земельного участка, прилегающего к северному (заднему) фасаду дома, осуществляется собственниками помещений дома №2 самостоятельно и за свой счет. При этом каждый собственник несёт ответственность за использование части данного земельного участка в границах принадлежащего ему жилого блока, соблюдение правил противопожарной безопасности, санитарных норм и интересов соседей.

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений дома, члены их семей, наниматели, арендаторы должны следить за порядком на прилегающей придомовой территории, не допуская въезда посторонних автомобилей, в случае нарушения порядка на территории посторонними лицами незамедлительно обращаться в правоохранительные органы.

2.4. Въезд на территорию осуществляется через автоматические ворота, расположенные со стороны квартиры № 10.

2.5. Парковка автомобилей, в т.ч. гостей и посетителей, осуществляется в пределах участка территории, прилегающей к помещению собственника. На проезде парковка автомобилей и иной техники не допускается.

2.6. Уход за территорией со стороны уличного фасада дома осуществляется силами ТСЖ «Солнечная поляна» и предусматривает уборку снега, подметание твёрдого покрытия, уход за зелёными насаждениями. Расход воды для полива учитывается по прибору учёта на поливочном кране и является общим расходом собственников помещений дома.

2.7. Дополнительные работы, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ «Солнечная поляна», утвержденный Общим собранием членов ТСЖ «Солнечная поляна» «01» марта 2012г., производятся по решению собственников помещений дома (не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений дома) за

счет средств резервного фонда дома и/или целевых сборов (ремонт ограждения и въездных ворот, асфальтового покрытия прилегающей территории со стороны уличного фасада, а также иные работы, в том числе по дополнительному уходу за зелеными насаждениями).

3. Содержание и ремонт конструктивных элементов дома

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений дома несут бремя расходов по содержанию и ремонту конструктивных элементов дома (фасад, наружные стены, крыша, отмостка, подвал, входные группы и т.п.), находящихся в границах принадлежащих им жилых/нежилых блоков. Ремонт производится собственниками самостоятельно и за свой счет. Изменение проектных решений без надлежащего изменения проекта дома не допускается.

3.2. Решение о проведении ремонта конструктивных элементов всего дома принимается Общим собранием собственников помещений дома, которое может быть инициировано любым из собственников помещений дома. Решение по такому вопросу принимается не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

3.3. Изменение цвета и материалов конструктивных элементов дома (фасадов и кровли) не допускается, за исключением случаев полного ремонта (замены) конструктивного элемента, проведенного в соответствии с п. 3.2 настоящего Порядка.

3.4. Не допускается размещение на отмостке дома каких-либо пристроек и иных посторонних элементов. В зимний период очистка снега с отмостки, прилегающей к заднему и боковым фасадам дома, производится собственниками самостоятельно в целях недопущения проникновения талых вод в подвалы жилого/нежилого блока.

3.5. Собственники помещений несут персональную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности внутри жилого блока. Противопожарная обработка деревянных конструкций чердачных помещений осуществляется ими самостоятельно, с предъявлением в ТСЖ документов, подтверждающих выполнение работ, заключение экспертизы.

3.6. Обслуживание, регулировка инженерных систем тепло- и водоснабжения, а также поверка и замена приборов учёта в границах жилого блока производится собственниками самостоятельно и за свой счёт. Документы, подтверждающие выполнение сезонных мероприятий, в обязательном порядке предоставляются в ТСЖ.

3.7. Собственник вправе поручить ТСЖ поиск подрядной организации и организацию работ, указанных в п.п. 3.5 и 3.6 настоящего Порядка, при условии внесения предоплаты, организации беспрепятственного доступа в помещения в дни выездов специалистов и личного присутствия (либо присутствия представителя) при проведении работ.

3.8. Электрощитовые, расположенные снаружи дома, являются общим имуществом собственников помещений дома. Их содержание, а также поверка и замена приборов учёта выполняются силами ТСЖ «Солнечная поляна» в плановом порядке за счёт членских взносов в пределах, предусмотренных годовой сметой.

3.9. В случае возникновения аварийных ситуаций при возникновении необходимости выполнения экстренных работ, не предусмотренных планом работ и сметой, эти работы выполняются ТСЖ за счет средств резервного фонда дома и /или целевых сборов.

4. Ответственность за нарушение положений настоящего Порядка

4.1. Собственники жилых и нежилых помещений дома, члены их семей, наниматели, арендаторы и посетители несут ответственность за несоблюдение настоящего Порядка перед собственниками, ТСЖ и третьими лицами, а также за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в доме.

4.2. В случае причинения ущерба собственникам помещений дома или третьим лицам, в т.ч. вследствие ненадлежащей эксплуатации имущества, несвоевременного проведения ремонта конструктивных элементов дома, находящихся в границах жилого/нежилого блока, а также ненадлежащего содержания территории, примыкающей к фасадам, собственники несут материальную ответственность за причиненный ущерб.