

Приложение № 1.

Утверждено

Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений жилого дома по адресу: ул. Оренбургская, дом 2 от 29.06.2015

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

собственников и пользователей жилыми и нежилыми помещениями в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Оренбургская, дом 2, находящемуся в управлении ТСЖ “Аврора”

1. Общие положения

1.1. Настоящие “Правила проживания собственников и пользователей жилыми и нежилыми помещениями в жилом доме” (далее – “Правила”), разработаны в соответствии со следующими документами:

- Правила пользования жилыми помещениями (утверждены постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г.)
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.)
- Устав ТСЖ “Аврора”
- Решения общих собраний собственников и собраний членов ТСЖ “Аврора”
- Решения правления ТСЖ “Аврора”

1.2. Настоящие Правила, а также их изменение и дополнение принимаются общим собранием всех собственников жилых и нежилых помещений путем голосования за принятие решения не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов.

1.3. Правила являются обязательными для всех собственников и пользователей помещений в жилом доме.

1.4. В особо оговоренных данными Правилами случаях правление ТСЖ имеет право выдавать от имени Товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов Товарищества.

1.5. Данные Правила распространяются не только на собственника любого помещения, но и на арендатора данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также на членов семьи собственника (или арендатора) помещения, рабочих, временно проживающих лиц, гостей или приглашенных. Ответственность за действия выше упомянутых лиц несет собственник помещения.

1.6. Данные Правила регламентируют:

- порядок пользования общей собственностью
- меры по соблюдению безопасности проживающих
- меры по поддержанию общественного порядка
- порядок использования дворовой территории владельцами и водителями автотранспорта
- порядок содержания домашних животных
- порядок взаимоотношений с работниками ТСЖ
- порядок проведения строительных и ремонтных работ

- порядок поддержания пожарной безопасности

1.7. Данные Правила базируются на принципах взаимного уважения и направлены на поддержание помещений и придомовой территории жилого дома на должном техническом, противопожарном, экологическом и санитарном уровне.

2. Правила пользования общей собственностью и по совместному проживанию в доме

2.1. Собственники помещений и правление Товарищества не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ.

2.2. Объявления собственников могут размещаться только на сайте ТСЖ или информационных стендах, расположенных в подъездах. Запрещается вывешивать частные объявления и информационные сообщения на стенах лестничных площадок и лифтов, дверях и т.п. Объявление должно быть снято после его использования.

Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

2.3. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение посторонним лицам каких либо предметов в элементах совместного пользования (лестничные площадки, балконы, лифтовые холлы и т.п.) без соответствующего разрешения правления ТСЖ и (или) соседей по лестничной площадке.

2.4. Лоджии и балконы, находящиеся в общедомовой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

2.5. Установка собственниками помещений дополнительных радио- и телевизионных антенн, а также кондиционеров за пределами собственного помещения на элементах общей собственности (крыша, технический этаж, стены и т.п.) допускается только со специального разрешения Правления, выданного в письменном виде. Устанавливаемые кондиционеры и антенны не должны повреждать элементы общей собственности и создавать неудобства для других собственников.

2.6. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны собираться в соответствующие уличные контейнеры для сбора отходов. Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара и т.п. должны утилизироваться собственниками помещений самостоятельно.

Категорически запрещается оставлять строительный и бытовой мусор и отходы в других частях элементов совместного пользования (в лифтах, на лестничных площадках, у входа в подъезд, на придомовой территории).

2.7. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские игрушки и другое личное имущество в подъездах, паркинге и на придомовой территории.

2.8. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, приводящие к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой перестройки решением общего собрания членов Товарищества и письменного согласия Правления.

2.9. Установка собственниками помещений решеток и дополнительных дверей на лестничных площадках допускается только со специального разрешения Правления ТСЖ, выданного в письменном виде.

2.10. Запрещается блокировка в открытом состоянии подъездных дверей, оборудованных домофонами, электрозапорными устройствами и автопроводчиками.

2.11. Собственники и пользователи помещений в жилом доме своевременно извещают правление Товарищества о повреждении общего имущества, нарушении правил пользования общей собственностью и действиях лиц, ведущих к повреждению общей собственности.

2.12. Категорически запрещается курение в подъездах и лифтах, а также на придомовой территории.

2.13. Категорически запрещается выброс окурков и мусора из окон и балконов дома.

2.14. Запрещается захламление мест общего пользования. Собственник обязан в кратчайший срок освобождать места общего пользования от строительного мусора, инструментов, остатков строительных материалов и изделий, упаковок мебели и бытовых приборов и т.п.

3. Правила проживания, ведения строительных работ и соблюдение общественного порядка

3.1. Производство шумных внутриквартирных ремонтных и строительных работ может проводиться исключительно в будние дни, с 10.00 до 17.00 часов с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00.

3.2. Запрещается производить сильный шум, совершать действия, нарушающих права или комфорт других собственников помещений с 23.00 до 08.00 часов следующего дня.

3.3. Запрещается:

а) проведение монтажа/демонтажа приборов отопления, полотенецсушителей и водонагревателей без согласования с сотрудниками ТСЖ (управляющий, инженер);

б) применение для обогрева пола горячей воды из систем отопления или горячего водоснабжения;

в) проведение планового монтажа/демонтажа элементов систем холодного и горячего водоснабжения, связанного с отключением воды в подъезде или доме, без согласования с сотрудниками ТСЖ (управляющий, инженер);

3.4. При проведении ремонтных и строительных работ, связанных с отключением электричества, холодной или горячей воды, отопления, следует согласовывать с ТСЖ (управляющий, инженер) время начала и продолжительность таких работ. Собственник, допустивший проведение таких работ без согласования, несет ответственность за ущерб, который понесли другие собственники в результате его действий.

3.5. При проведении ремонтных и строительных работ собственник или пользователь помещения обязан своевременно убирать мусор с лестничной площадки и производить уборку лифта.

3.6. При проведения перепланировки собственник обязан предоставить Правлению ТСЖ копию проекта, включающую в себя следующие документы:

а) выкопировка из поэтажного плана, утвержденная БТИ;

б) схема монтажа приборов отопления;

Вместе с указанными документами предоставляется копия нового «Технического паспорта» и «Свидетельства права собственности на квартиру».

3.7. При повреждении элементов общей собственности в ходе строительных работ или переноса строительных материалов и оборудования собственник компенсирует Товариществу затраты, понесенные Товариществом на восстановление элементов общей собственности.

3.8. Запрещается доставка сыпучих и пачкающих строительных материалов на этаж лифтами. По окончании транспортировки строительных материалов собственник обязан обеспечить уборку мусора и грязи на лестнице, в подъезде, лифтовом холле и лифте .

3.9. Запрещается сброс твердых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора) и слив остатков строительных растворов и других жидкостей, не являющихся бытовыми отходами (краски, лаки, кислоты, щелочи, бензин, солярка, масла и т.п.), в сантехническое оборудование квартир. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или при выходе из строя оборудования в местах общего пользования, возникших вследствие нарушения этих требований, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

4. Правила содержания домашних животных

4.1 Содержание в жилых помещениях домашних животных не должно сопровождаться нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

4.2. Домашних животных можно выгуливать только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные их домашними животными, и освобождают правление ТСЖ, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного или его поведением.

Крупные собаки, и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования обязаны находиться в намордниках.

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

5. Отношения с владельцами и водителями автотранспорта

5.1. Приоритетом при движении на территории двора обладают пешеходы.

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

5.3. Стоянка транспортных средств на придомовой территории допускается на срок не более 20 минут при соблюдении следующих условий:

- обеспечение беспрепятственного прохода пешеходам и проезда другим транспортным средствам;
- расположение выхлопными трубами в сторону от входа в подъезд;
- стоянка автомобиля с выключенным двигателем.

5.4. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение транспортного средства, утрату транспортного средства, отдельных частей его или предметов, находящихся в салоне автомобиля.

5.5. Автовладельцы способствуют правлению ТСЖ в составлении реестра автомобилей, находящихся в пользовании жильцов дома и своевременно предоставляют сведения об используемых автомобилях с целью оповещения их владельцев о ситуации, требующей освобождения территории двора от автомашин (уборка снега, строительные работы, подъезд спецтехники и т.п.).

5.6. Запрещается использование звуковых сигналов на придомовой территории, в том числе при въезде/выезде автомобилей и мотоциклов;

5.13. Скорость движения автомобилей на территории двора ограничена 5 км/час.

6. Допуск в жилые помещения собственников

6.1. Представители правления ТСЖ, а также подрядчик или работник, уполномоченный правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения собственника помещения.

6.2. Собственник помещения обязан обеспечить доступ председателя Правления и (или) уполномоченного (инженера ТСЖ) технического персонала ТСЖ в своё помещение для контроля технического состояния общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, для контрольного снятия показаний приборов учета расхода используемых ресурсов, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению причины аварий и для оказания услуг надлежащего качества всем потребителям, проживающим в доме.

7. Порядок взаимоотношений собственников и пользователей помещений с работниками ТСЖ

7.1. Работники Товарищества 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, то собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

7.2. Собственник или пользователь жилого или нежилого помещения ведет себя уважительно и корректно при общении с работниками ТСЖ.

7.3. Собственники и пользователи помещений подают свои замечания и предложения по выполнению работниками ТСЖ своих обязанностей в правление Товарищества в письменном виде.

8. Въезд, выезд, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

8.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение его собственник без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить правление ТСЖ о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда. Собственник обязан компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно,

общему имуществу собственников помещений (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах, потолке и пр.).

8.2. Погрузочно-разгрузочные работы не должны создавать препятствие для проезда автотранспорта по двору и прохода пешеходов.

9. Порядок поддержания пожарной безопасности

9.1. Запрещается:

- хранить на лестничной площадке легковоспламеняющиеся материалы,
- захламлять лестничную площадку посторонними предметами,
- загромождать пути эвакуации людей громоздкими предметами,
- курить в подъездах и лифтах,
- использовать различного рода фейерверки на территории двора.

9.2. Собственник или пользователь помещений обязан незамедлительно сообщать о возгорании по телефону 01 или 112 и управляющему ТСЖ по телефону 8-921-557-78-15.

9.3. Собственники и пользователи помещений должны быть осведомлены о правилах пожарной безопасности в жилом помещении и должны соблюдать их.

10. Общие правила безопасности

10.1. Наружные двери помещений 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 одного месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде правление ТСЖ.

10.2. Собственник или пользователь помещений не должен способствовать посторонним лицам проникать в подъезд в момент выхода из подъезда или входа в него. Рекомендуется предлагать постороннему лицу обращаться по домофону к собственнику квартиры, в которую это лицо направляется.

10.3. Собственник или пользователь помещений обязан незамедлительно сообщать работниками или председателю правления Товарищества о нарушениях в работе системы электро- и водоснабжения.

11. Соблюдение правил регистрационного учета граждан

11.1. Лица, проживающие в доме, должны соблюдать правила регистрационного учета граждан РФ; должны иметь постоянную или временную регистрацию по месту жительства.

11.2. Собственник, сдающий жилое помещение в аренду или родственнику для временного проживания, обязан сообщить об этом в правление ТСЖ и предоставить правлению сведения о проживающих в квартире лицах.

12. Меры, применяемые к нарушителям Правил проживания

12.1. Жильцы обращаются в правление ТСЖ о нарушении Правил проживания в письменном виде.

12.2. Нарушение Правил проживания, как правило, фиксируется правлением путем составления соответствующего локального акта и фотофиксации.

12.3. К нарушителям настоящих Правил проживания применяются меры, предусмотренные действующим законодательством.

12.4. Правление ТСЖ в устной или письменной форме сообщает собственнику или пользователю о нарушении им настоящих Правил проживания.

12.5. Правление ТСЖ правомочно довести до сведения всех жильцов документально подтвержденный факт нарушения настоящих Правил проживания тем или иным собственником или пользователем помещения в жилом доме.

Вопросы проживания в доме, не отраженные в настоящих Правилах, регламентируются действующим законодательством РФ.