

Утверждено общим собранием ТСЖ «Перспект 60-летия Октября, 8»
Протокол № 09 от «09» Марта 2016 г.

Председатель правления ТСЖ «09» Марта 2016 / Е.А. Трофимов/

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА
В ТОВАРИШЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ПРОСПЕКТ 60-ЛЕТИЯ ОКТЯБРЯ, 8»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Члены Товарищества собственников жилья «Перспект 60-летия Октября, 8» (далее «Товарищество») решением Общего собрания утвердили данные Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила).

1. Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации «О защите прав потребителей, с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации, «Правил содержания общего имущества», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, Устава ТСЖ «Перспект 60-летия Октября, 8», а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства.

1.1. Правила регулируют жилищные отношения по поводу управления многоквартирным домом, содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - общего имущества), контроля за сохранностью помещений и определяют «права и обязанности Собственника помещений в многоквартирном доме».

1.2. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях:
- обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья;
- защиты имущества физических лиц;

- реализации прав потребителей в соответствии с законодательством;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.3. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.3.1. Общее имущество.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие помещения общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома тепловой пункт, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома;

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления полотенцесушители, радиаторы, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и к общему имуществу МКД не относятся.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (кабельного телевидения и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ж) система видеонаблюдения и домофона, почтовые шкафы и иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на земельном участке, на котором расположен МКД.

1.3.2. Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями.

1.3.3. Обслуживание общего имущества - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

1.3.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома.

- Текущий ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций.

- Капитальный ремонт (восстановление ресурса общего имущества) - необходим при физическом износе конструкций и выполняется посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

1.3.5. Техническое обследование общего имущества - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов жилого дома и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

1.3.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.3.7. Надлежащее содержание - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

1.3.8. Комфортность проживания - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

1.3.9. Безопасность проживания - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию собственников Товарищества. Решение по такому вопросу принимается 2/3 голосов собственников помещений

3. В тексте данных Правил под «обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов Товарищества в многоквартирном доме, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

4. Собственник (арендатор) помещения в многоквартирном доме обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5. Собственнику (арендатору) помещения в многоквартирном доме запрещается: - устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы

нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
 - перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;
 - использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы приборов отопления);
 - использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (производить отопление полов в помещении);
 - совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

5.1. При пользовании канализацией собственники обязаны соблюдать следующие правила:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- запрещается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющуюся жидкости и кислоты;
- запрещается бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- запрещается сброс в систему канализации пищевых отходов;
- не допускать непроизвольного расхода водопроводной воды, постоянного проточка при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- запрещается пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора; немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;

- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой; категорически запрещается применять металлические щетки;
 - при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.
 - несовершеннолетние дети должны быть проинформированы родителями о том, какие предметы нельзя смывать в унитаз.

Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (ч. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации)

6. Представители правления Товарищества и (или) Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением или Управляющим, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение, занимаемое

собственником (арендатором) после предварительного уведомления.
 6.1. Собственник помещения (арендатор) обязан обеспечить доступ представителей органов управления и технического персонала Товарищества в с помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.

7. Правила подлежат обязательному применению в многоквартирном доме независимо от формы собственности на помещения и способа управления (непосредственное управление, товарищество собственников жилья, управляющий или управляющая компания) в них управляющими организациями (управляющими), а также органами государственного контроля (надзора).

7.1. Контроль соблюдения настоящих Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе V.

II. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8. Содержание общего имущества включает в себя организационно и технологически различающиеся два блока работ и услуг: обслуживание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества, единых в своей целевой направленности - обеспечение комфортности и безопасности проживания граждан.

8.1. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности путем проведения работ по техническому осмотру, оперативному устранению неисправностей, в т.ч. аварийного характера, подготовке к сезонной эксплуатации, а также работ и услуг по санитарной очистке и уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим санитарным и техническим состоянием многоквартирного дома, по обслуживанию домофона, системы видеонаблюдения и противопожарной сигнализации, охранным услугам ЧОП, по подготовке материалов для проведения общих собраний собственников помещений в МКД и любые другие действия по усмотрению собственников. Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

Периодичность обходов и осмотров

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Обход с целью контроля и проведения технического осмотра инженерных сетей и коммуникаций ответственными лицами Товарищества	В порядке текущей эксплуатации ежедневно.

2.	Устранение мелких неисправностей и неполадок, выявленных при осмотре обслуживающим персоналом	В течение 3 рабочих дней
3.	Направление представителя Товарищества для осмотра жилого/нежилого помещения, общего имущества собственников помещений для фиксации факта причиненного ущерба в результате неисправности инженерных систем, конструктивных элементов, являющихся, общим имуществом собственников, последующего составления акта осмотра, дефектных ведомостей, локальных сметных расчетов	В течение 3 рабочих дней
4.	Проведение технических осмотров (сезонных, общих, частичных) общего имущества дома	<i>Два раза в год - весной и осенью (п.3.7. перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения»</i>

8.2. Текущий ремонт общего имущества представляет собой комплекс работ, который выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды и предотвращения преждевременного износа посредством смены неисправных частей общего имущества (частков покрытий кровли, отделки фасадов, отмосток, отделки подъездов и др.), а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулирующие устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится по решению общего собрания собственников или правления Товарищества на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения работ по эксплуатации дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

8.3. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. Капитальный ремонт про-

изводится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведение работ должна предусматривать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потери которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

9. Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений в многоквартирном доме: с учетом норм ПП № 491 от 13.08.2006 года, ПП № 290 от 03.04.2013 года, постановления Государства РФ от 27 сентября 2003 года № 170 и других норм действующего законодательства. При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

10. Содержание общего имущества дома, требующего капитального ремонта при невозможности поддержания в работоспособном состоянии основных конструкций, инженерного оборудования в ходе обслуживания, должно предусматривать работы по их ремонту, гарантирующие безопасность проживания.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

11. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Товарищество и управляющий обязаны предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом многоквартирном доме, следующую информацию: - перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за техническое содержание помещения и коммунальные услуги;

- перечень исполнителей работ и услуг;
- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования гражданами;
- нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные в данном муниципальном образовании;
- форму оплаты (образец счета-квитанции);

12. Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества осуществляется управляющим совместно и под контролем Председателя и членов правления ТСЖ.

14. Договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества устанавливаются на основании положений действующего законодательства Российской Федерации.

14.1. Отсутствие договоров, указанных в п.14 с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, не освобождает его от оплаты за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги.

15. Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме либо заключать от имени собственников помещений и за счет их средств договоры с соответствующими исполнителями работ и услуг в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

16. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер расходов в содержании и ремонте общего имущества в доме Товарищества определяются Товариществом из сметы доходов и расходов на год и/или фактически произведенных Товариществом расходов, в том числе расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы расходы на постоянную охрану, расходы на техническое содержание системы видеонаблюдения и домофона, системы противопожарной сигнализации, а также расходы на другие цели в соответствии с законодательством РФ или решениями Товарищества.

Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, ликвидация ТСЖ не является основанием для изменения размера платы за коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в

многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

17. Собственнику помещения в многоквартирном доме (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами независимо от того, поручают их заключение Председателю правлению и (или) управляющему.

18. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

а) на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в местах общего пользования;

б) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, в выборе способа управления, вносить предложения об условиях договора управления многоквартирным домом и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ на содержание общего имущества;

в) выверять у Товарищества расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

г) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;

д) обращаться с жалобой на действия или бездействие органов управления Товарищества в территориальные органы Государственной жилищной инспекции и иные органы, указанные в разделе VII Правил, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через общественные организации потребителей;

е) требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, в соответствии с данными Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.

Акт ввода прибора учета в эксплуатацию составляется после поверки квартирного прибора учета холодной и горячей воды специализированной организацией, имеющей лицензию на поверку указанных приборов. Указанная поверка производится за счет собственника. Один экземпляр акта остается у собственника, другой передается главному инженеру Товарищества для регистрации.

ж) не позднее 25 числа каждого месяца снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать их через ящик в холле 1 этажа, или электронной почтой. В случае непредоставления показаний в срок, начисления будут производиться по нормативу потребления из расчета количества фактически прожива-

ющих без последующего перерасчета (п. 60 Правил предоставления коммунальных услуг в ред. постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344)

19. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги;

б) информировать об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета. Количество временно проживающих потребителей в жилом помещении определяется на основании заявления, которое содержит фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таковых потребителей в жилом помещении. Такое заявление направляется председателю правления и бухгалтеру в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей.

В случае, если Товарищество располагает информацией о несопадении количества проживающих с количеством зарегистрированных, Товарищество в одностороннем порядке с привлечением граждан, проживающих в МКД, составляет акты о проживании в жилом помещении граждан, на основании которых начисляется плата за коммунальные услуги из расчета установленного количества фактически проживающих граждан.

При составлении подобных актов Товарищество вправе привлечь участкового уполномоченного полиции, так как именно это должностное лицо полномочно по КоАП РФ составлять протоколы об административных правонарушениях за проживание по месту пребывания без регистрации.

Кроме этого соответствующие материалы проверки могут быть приобщены к делу (в случае судебного разбирательства), в качестве доказательств;

в) поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии;

г) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутренних систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций;

д) незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

е) уведомлять органы управления Товарищества в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.); сообщать о сдаче помещения в наем (поднаем, аренду), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

20. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственника помещений в доме; в) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органами управления Товарищества, органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);

г) для осуществления реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а быть получено согласие собственников помещений в многоквартирном доме, а также согласование с жилищной и пожарной инспекциями;

д) для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее заявитель - орган), осуществляющий согласование, по месту нахождения перепланируемого жилого помещения представляет правоустанавливающие документы на жилое помещение - подготовленный и оформленный в установленном порядке.

V. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ

21. Осмотры общего имущества осуществляются должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья (далее - ответственные лица).

22. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется: - должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья - органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;

- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;

- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;

- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

VI. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

23. Собственники помещений, Арендаторы в многоквартирном доме и Правление Товарищества не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

24. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с коммерческими целями, не предусмотренную в Уставе Товарищества.

Пешеходные дорожки, подъезд к зданию и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

25. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества, решением собрания собственников определяется доска объявлений в холле 1-го этажа. Категорически запрещается писать что-либо на конструкциях, входящих в состав общего имущества.

26. Собственники помещений (арендаторы) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования без соответствующего разрешения Правления Товарищества.

27. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вешивания каких-либо предметов за пределами балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

28. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на фасаде и кровле дома. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной и кабельным телевидением.

29. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры, а крупногабаритный в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет.

30. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение. В случае засора общего стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников помещений, в пользовании которых находится данный стояк, начисляемых согласно акта о выявленном нарушении.

31. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные материалы.

32. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания членов Товарище-

ства и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

33. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, и другое личное имущество в элементах общего имущества (здании, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах и других элементах совместного пользования).

34. Посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории Товарищества и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

35. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

VII. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

36. Собственник (арендатор) 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. Собственник (арендатор) не должен пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, между 23.00 и 7.00 следующего дня.

37. Не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (для отдыха малолетних детей) и не позднее 19.00. В выходные и праздничные дни, шумные работы не проводятся.

VIII. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

38. Не допускается содержание, разведение или кормление в общих помещениях многоквартирного дома домашних или диких животных.

39. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

40. Домашние животные выгуливаются без поводков в строго отведенных для этого местах. На остальной территории Товарищества животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владелец, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего имущества, должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты.

41. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными и освобождают Правление, других собственников помещений и Товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки, а также собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

IX. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ

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

43. Стоянка транспорта на территории Товарищества допускается только в специально отведенных местах.

44. На территорию придомовой территории допускаются только автовладельцы при наличии пропуска или заказанного пропуска от жителей квартир.

45. При въезде на шлагбауме предъявляется пропуск охраннику.

46. В случае утраты пропуска владелец транспортного средства обязан сообщить об этом в ТСЖ.

47. За личные вещи, имущество и другие ценные вещи, находящиеся в салоне или багажнике транспортного средства, а также на территории собственника, ТСЖ ответственности не несет.

48. Въезд м парковка гостевых автомобилей на территории придомовой территории запрещается в будние дни (с понедельника по четверг) с 19-00 до 7-00.

49. В целях пожарной безопасности парковка автомобилей на проезжей части территории придомовой территории запрещен.

X. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.

При въезде или выезде новых домовладельцев в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан уведомить в диспетчерскую службу ТСЖ о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также мусор, нанесенные в результате данного переезда и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

XI. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

Собственник помещения не может руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими Товарищества, Управляющим или Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные законом, Уставом Товарищества и настоящими правилами, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

50. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов Собственнику (арендатору) помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности. (Не уверена, что можно отказать в выдаче документов за неуплату)!!!

51. Управление Резервным Фондом осуществляет председатель правления Товарищества или правление Товарищества, в пределах их компетенций, на которых возлагается ответственность за целевое и своевременное расходование и перечисление средств Фонда:

До 250.000 рублей по одной сделке – председателем правления;

От 250.000 до 500.000 рублей по одной сделке – правлением.

Свыше 500.000 рублей – Общим собранием членов Товарищества.

Расходование средств Фонда производится по платежным поручениям.

Учет поступлений и расходования средств Фонда, а также оформление финансирования расходов средств Фонда осуществляются бухгалтерией Товарищества.

Средства Фонда аккумулируются и учитываются на едином расчетном счете Товарищества, в банке г. Москвы.

Информация о состоянии Фонда и расходовании средств Фонда в составе отчета ревизионной комиссии представляется председателем ревизионной комиссии Собственникам помещений по окончании финансового года на общем собрании Собственников помещений.

52. Жалобы, касающиеся эксплуатации и управления многоквартирным домом, на действии (бездействии) Правления Товарищества, председателя Правления (Управляющего), отдельных собственников (арендаторов), подаются только в письменной форме Председателю или Правлению Товарищества. Срок рассмотрения жалоб – 1 месяц.

XII. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

53. Наружные двери входа в каждое помещение в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора запорты. Окна и двери на балконе должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае

предполагаемого длительного отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде, предоставив сведения о контактных лицах.

54. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. без ведома и в присутствии жителей, нанявших их.

ХIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ДАННЫХ ПРАВИЛ

55. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- снабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

56. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг
 - б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
 - в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;
 - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;
57. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.