

Правила проживания в Товариществе собственников жилья «Премьера-1»

Общие положения:

1. Члены Товарищества собственности жилья “Премьера” (далее - Товарищество) решением Общего собрания утвердили данные Правила проживания (далее - Правила), разработанные в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г., Уставом Товарищества.

2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Правление 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.

3. В тексте данных Правил под “обязанностями собственника помещений в Товариществе” принимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в Товариществе, так и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, прислужкой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под “полномочиями Товарищества” понимаются полномочия Правления и Управляющего, если в данном отношении Управляющему переданы Правлением полномочия действовать от лица Товарищества.

4. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны для исполнения собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом) нанимателям, арендаторам и посетителям жилого комплекса. Собственник помещений в Товариществе обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта и других элементов Товарищества.

5. Нарушение правил может привести к применению Товариществом жилья правовых мер согласно действующему законодательству РФ, в том числе наложение штрафных санкций.

6. Для целей Правил используются следующие понятия:

Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, приквартирные и прилифтовые холлы, холл первого этажа);
- крыши;
- ограждающие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- элементы озеленения и благоустройства и другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (включая: 1) трансформаторные подстанции; 2) тепловые пункты; 3) детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен дом).

Правила пользования общей собственностью членов Товарищества

1. Собственники помещений в ТСЖ и Правление Товарищества не должны использовать собственность Товарищества в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2. 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 некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе Товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества Правление должно определить место, о котором уведомляются все члены Товарищества. 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.

4. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами Товарищества или по разрешению Правления) без соответствующего разрешения Правления. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых или легковоспламеняющихся материалов.

5. Собственникам помещений в Товариществе запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, вывески, ставни и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами лоджий и балконов. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласия Правления. Лоджии и балконы, находящиеся в общедолевого собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

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

7. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн за пределами помещения допускается только со специального разрешения Правления, данного в письменном виде. Владелец помещения в ТСЖ может пользоваться коллективной телевизионной антенной.

8. Запрещается загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры. Крупногабаритный мусор, строительные материалы, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в приквартирном, прилифтовом холле.

9. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами управляющей компании за счет собственника.

10. 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 и прочего оборудования производится за счет владельца помещения в Товариществе, по вине которого произошло это повреждение.

11. За исключением специально определенных мест запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

12. 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. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

13. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, 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.

Правила проживания и соблюдение общественного порядка

1. Собственники помещения, либо арендаторы обязаны ознакомиться с должностной инструкцией консьержей:

- оказывать содействие в работе консьержа и выполнении их должностных обязанностей;
- требовать от консьержа и других собственников дома исполнения правил проживания ТСЖ;
- знать в лицо жителей дома;
- по возможности знать номера телефонов жильцов дома/подъезда/этажа;
- консьерж должен ограничивать допуск в дом/подъезд посторонних лиц, а также посетителей без согласия на это жильцов;
- собственник либо арендатор обязан предварительно оповещать консьержа о прибытии в его квартиру гостей и по возможности встречать и провожать их;
- после 23-00 собственник либо арендатор обязан встречать и провожать своих гостей лично;
- консьерж должен сообщать о проблемах домовых коммуникаций: прорыве канализации, проблемах сети теплоснабжения, водоснабжения, поломке лифтов и любых иных аварийных ситуаций;
- в случае обнаружения и выявления фактов нарушения общественного порядка, вандализма, и порчи общественного имущества, как в самом доме, так на придомовой территории, собственник либо арендатор обязаны предупредить данные факты и сообщить об этом в правоохранительные органы и в правление ТСЖ (консьержную службу) для дальнейшего разбирательства с виновными лицами.

2. Собственники помещений, сдающие жилье в аренду (найм) обязаны:

1) ознакомить своих жильцов с Правилами проживания. К арендаторам, не соблюдающим настоящие Правила проживания, будут применяться административные меры.

2) сообщать правлению ТСЖ (в консьержную службу) полную информацию о лицах проживающих на территории собственника (количество проживающих, Ф.И.О, контактные телефоны, документы, обосновывающие право проживания (договор найма) данных лиц на данной территории.)

3. Собственник помещения в Товариществе не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других, производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 23.00 и 9.00 следующего дня, если это мешает другим собственникам.

4. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00-15.00 (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18.00. В субботние и воскресные дни такие работы должны производиться с 10.00 до 15.00 часов.

5. Запрещается осуществление деятельности, вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

6. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. в квартире или местах общего пользования собственник немедленно должен сообщить информацию на пост дежурной службы, в соответствующие аварийные службы и в правление. А также незамедлительно принять меры к их возможному устранению.

7. Перед началом ремонтно-строительных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтно-строительные работы в помещении. В случае несоблюдения вышеуказанных требований ТСЖ налагаются санкции вплоть до приостановки ремонтно-строительных работ.

Правила содержания домашних животных

1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Товарищества или элементах совместного пользования, домашнего скота, птицы или животных дикой природы. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных-компаньонов, которые обычно не покидают пределы помещений и не производят шума.

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

3. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах, на остальной территории Товарищества животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

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

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

Стоянка машин и складирование

1. Товарищество 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 для складирования.

2. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории ТСЖ запрещена. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий парковки на срок, не более 12 часов. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников. К злостным нарушителям правил пользования общей парковкой, применять штрафные санкции в виде недопущения въезда данного автотранспортного средства на территорию ТСЖ сроком на 1 месяц (Факт нарушения оформляется административным протоколом).

3. На территории Товарищества не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств, автопокрышек, канистр и т.д.. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории Товарищества не допускается, за исключением:

- работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами;
- мытья машин (в специально отведенных местах).

4. Запрещается стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 10 минут.

5. Запрещается движение автотранспорта по пешеходным дорожкам, газонам и парковка в непредусмотренных для этого местах. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.

6. Если собственники помещений непосредственно нанимают служащих Товарищества для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, Товарищество не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих.

Доступ в помещения

1. Каждый собственник помещения, в котором имеются различные технические коммуникации (электрические и пожарные шкафы, вентиля отопления и водоснабжения) связанные с обслуживанием всей системы коммуникаций Товарищества, должен предоставить Правлению или Управляющему дубликат ключа (ключей), обеспечивающий доступ в данное помещение. Правление или Управляющий должны закодировать обозначение помещения, к которому относится этот ключ (ключи, аварийные ключи) таким образом, чтобы не допустить его идентификации не уполномоченными на это лицами. Ключ должен храниться в сейфе Товарищества и использоваться только в случае наличия угрозы пожара, наводнения или каких-либо других обстоятельств которые могут иметь угрозу для жизни или негативные последствия для других помещений в кондоминиуме и мест общего пользования. Ни при каких обстоятельствах ключи и их кодовая карта не должны выниматься из сейфа и использоваться для входа в помещения в каких-либо целях, кроме указанных выше.

2. Собственник помещения в Товариществе может по желанию предоставить Правлению или Управляющему дубликат ключа (ключей), для входа в помещение (запасные ключи), на случай утери собственного. Эти ключи должны быть закодированы и храниться в том же порядке, и могут быть выданы только при наличии письменного разрешения собственника помещения. В случае, если собственник помещения производит замену или установку дополнительных замков на любые двери помещения, он должен немедленно уведомить об этом Правление и предоставить копии ключей от всех новых дополнительных замков.

3. В случае длительного отъезда собственника, сдачи помещения в аренду домовладелец обязан уведомить об этом Правление товарищества и дежурную службу. Собственник помещения должен оставить информацию о контактном (-ых) лице (-ах), который (-е) будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях или сдать дубликаты ключей на пост дежурной службы.

4. Представители Правления или Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением или Управляющим, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в своё помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций проходящих через территорию его собственности (график обслуживания заверяется Правлением), а также, для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

5. Управляющий и служащие 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 служащих или Управляющего Товарищества, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями. Доставка почты или товара, предполагающая вход курьера в помещения, не допускается.

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

При выезде или въезде новых жителей в любое помещение Товарищества, его собственник без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Правление или Управляющего о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда и компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности так и умышленно, общедолевому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

Управление делами Товарищества

1. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими Товарищества, Управляющим или Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные Уставом для собственников

помещений в кондоминиуме, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

2. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до 25-го числа каждого месяца, за прошедший месяц. Платежи осуществляются денежным переводом на счет Товарищества. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере 0,1 % за каждый день просрочки. Помимо этого Правление также имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых собственником помещения документов, вплоть до момента уплаты.

3. Жалобы, касающиеся управления Товарищества или действий собственников других помещений в Товариществе, подаются только в письменной форме Управляющему или Правлению Товарищества.

Общие правила безопасности

1. Наружные двери помещений в Товариществе должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора - запорты. 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 1-го месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде Управляющего.

Закрывать за собой окна на общих балконах, во избежание разбития окна порывом ветра, что может привести к падению осколков стекла на проходящих внизу людей и как следствие к травмированию и, возможно, смерти пострадавших прохожих.

2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом охране, Управляющему или представителю Правления.

Заключительные положения

1. ТСЖ вправе приостанавливать выполнение своих обязанностей и обязательств по отношению к собственнику, не выполняющему данные Правила и может принять к последнему меры гражданско-административного воздействия в соответствии с действующим законодательством РФ, а также штрафные санкции, утвержденные Правилами ТСЖ.

2. Более подробную информацию о деятельности ТСЖ, взаимоотношениях между ТСЖ и собственниками можно получить, ознакомившись с Уставом товарищества и/или обратившись в Правление ТСЖ.

3. Жалобы, касающиеся управлением домом или действий собственников других помещений, подаются в письменной форме Правлению Товарищества.

Несоблюдение или нарушение данных правил влечет за собой административную ответственность на основании Кодекса об административных правонарушениях РФ.