

к Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ «Бульвар 21», и предоставлении коммунальных услуг

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

в многоквартирном доме

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила разработаны на основании:

- Жилищного кодекса РФ,
- Гражданского кодекса РФ,
- «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170,
- Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
- «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354
- Устава ТСЖ «Бульвар 21»
- других актов и норм действующего законодательства.

1.2. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте настоящих Правил под «полномочиями товарищества» понимаются полномочия Правления и Председателя правления.

1.3. Собственник помещений в многоквартирном доме обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, других элементов общего имущества многоквартирного дома. Под понятием «собственник»/«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица проживающие в принадлежащем ему жилом помещении.

2. Правила пользования и содержания общедолевой собственности

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме должны соблюдать правила содержания общей собственности.

2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и правление товарищества не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе товарищества и без согласования с правлением товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

2.4. Запрещается вывешивать объявления рекламного и коммерческого содержания на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся прав и обязанностей собственников, деятельности товарищества, Правление ТСЖ определяет соответствующие места в подъездах дома. Объявление должно быть снято после его

- использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования.
- 2.5. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования.
- 2.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливая сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в элементах совместного пользования.
- 2.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с правлением ТСЖ. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной.
- 2.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие назначению этого оборудования предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.
- 2.9. Запрещается в квартирах закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы.
- 2.10. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в местах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других местах общего пользования.
- 2.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений — на придомовой территории товарищества и в местах совместного пользования при обязательном 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, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.
- 2.12. В подъездах на лестничных пролетах и лестничных клетках, межквартирных и лифтовых холлах, коридорах запрещается:
- Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
 - Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, взламывать, вынимать почту из чужого почтового ящика;
 - Курить в подъезде и лифтовой кабине;
 - Уничтожать и похищать общее имущество;
 - Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила;
 - Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные канаты, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения электротрансформаторов, и подстанций, шкафов управления.
- 2.13. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.
- 2.14. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать и ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой реконструкции

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и письменного согласия правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

- 3.1. Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.
- 3.2. Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу, либо здоровью граждан.
- 3.3. Собственник обязан: использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории; правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.
- 3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании дома, в помещении квартиры, 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 иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники должны соблюдать правила пользования такими устройствами между 22.00 часами текущего и 7.00 часами следующего дня.
- 3.5. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 часов (для отдыха малолетних детей), и не позднее 19.00 часов.
- 3.6. В субботние дни такие работы должны производиться с 10.00 до 15.00 часов. В воскресные и праздничные дни проведение строительных работ запрещено.

4. Проведение шумных мероприятий

- 4.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих покой собственников, в ночное время.
- 4.2. Ночное время - период времени с 23 до 7 часов.
- 4.3. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома, относятся:
 - использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.
 - игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
 - использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
 - использование любых пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан
 - производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время

5. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов.

- 5.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора отходов или мусоропроводы, желательнее в одноразовых целлофановых пакетах.
- 5.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки не допускать сваливание мусора вокруг мусорных баков.
- 5.3. Пользование мусорными баками разрешается жильцам данного многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.
- 5.4. Категорически запрещается:
 - Оставлять мусор и отходы в местах совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации, в том числе в околоподъездных урнах;
 - Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
 - Выбрасывать, крупногабаритный мусор в контейнеры;
 - Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер или мусоропровод;
 - Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
 - Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, мусорных баков и оборудования коммунальных служб.
К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.
- 5.5. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях, последний обязан собрать и вывезти строительный мусор своими силами и за свой счет.

6. Правила содержания домашних животных

- 6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или местах совместного пользования домашних животных, птицы или бездомных животных.
- 6.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей в помещениях, принадлежащих собственнику.
- 6.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 6.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах; на остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними.
- 6.5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории мест совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 6.6. 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 многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.
- 6.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения собственника, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке. В противном случае правление

обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

7. Правила доступа в помещения

- 7.1. Представители Правления, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в многоквартирном доме при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для проведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.
- 7.2. Служащие товарищества не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений.

8. 14. Правила въезда, выезда, правила организации переездов, прочих погрузочно-разгрузочные и такелажные работы, а так же доставки товаров и грузов

- 8.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний или новый, обязан уведомить правление или председателя правления 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, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедолевому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.
- 8.2. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

9. Проведение ремонтных работ и/или переустройства

- 9.1. Перед проведением ремонтных работ и/или переустройства собственник обязан подать заявление в правление ТСЖ с указанием сведений о лицах, которые будут производить работы (копии паспортов, контактные телефоны), перечень планируемых мероприятий (работ), режим продолжительности и график производства работ.
- 9.2. Перед проведением работ собственник обязан ознакомить работников с настоящими правилами проживания.
- 9.3. Производить ремонтные работы только после получения согласования и инструктажа у главного инженера ТСЖ.
- 9.4. Для проведения работ по перепланировке, переустройству помещений собственник обязан оформить необходимые согласования.
- 9.5. Собственник помещений обязан согласовать режим проведения работ с собственниками, чьи законные права и интересы могут быть непосредственно затронуты при проведении работ.
- 9.6. В многоквартирном доме в период проведения ремонтных работ и/или переустройства, перепланировке помещений запрещается:
 - загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами места общего пользования;
 - использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, строительного мусора, мебели;
 - производить ремонтные работы и переустройство, создающие шум, в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни с 13.00 ч. до 15.00 ч.;
 - начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов;
 - производить устройство в квартирах теплых полов с использованием системы горячего водоснабжения;

- изменять конструкции (уменьшение, перенос и т.д.) стояков вентиляции;
 - производить любые строительные работы в помещениях общего пользования;
 - сливать цементный раствор и строительные отходы в канализацию;
 - производить штробление и устройство каналов в несущих железобетонных стенах;
 - увеличивать проемы в несущих железобетонных стенах;
 - закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.
- 9.7. Отверстия для вентиляции разрешается устанавливать на фасаде только после письменного согласования с главным инженером ТСЖ.
- 9.8. Внешние блоки кондиционеров разрешается вывешивать только в строго определенных местах по согласованию с главным инженером ТСЖ.
- 9.9. Собственник обязан обеспечить ремонтируемое помещение сантехническим оборудованием (унитазом и раковиной).
- 9.10. Собственник или его работники по окончании рабочего дня обязаны проверить закрытие кранов с горячей и холодной водой, отключить электричество.
- 9.11. Факты нарушений требований настоящей статьи отражаются заинтересованными лицами в актах и направляются в Правление ТСЖ, Государственную жилищную инспекцию, органы внутренних дел, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора для привлечения виновных лиц к административной ответственности.
- 9.12. Собственник обязан обеспечить доступ в помещения работников ТСЖ, должностных лиц Государственной жилищной инспекции, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.
- 9.13. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с главным инженером ТСЖ.
- 9.14. Переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

10. Перепланировка и переустройство жилого помещения

- 10.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.
- 10.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Изменение конфигурации жилого помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.
- 10.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.
- 10.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта

организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

- 10.5. После проведения переустройства или перепланировки жилого помещения, собственник обязан предоставить правлению ТСЖ копию нового технического паспорта жилого помещения.

11. Порядок сдачи внаем

- 11.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании.

При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами, произошедший по их вине другим собственникам помещений, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

- 11.2. Собственник обязан своевременно сообщить в бухгалтерию ТСЖ по начислению коммунальных платежей количество проживающих граждан в объекте его собственности. Собственник заполняет Декларацию по установлению количества проживающих граждан в данном жилом помещении, а также собственник обязан сообщать в течение 5 дней об изменениях количества граждан, проживающих в объекте его собственности. Фактическое количество проживающих вправе проверить Правление ТСЖ комиссионно. В случае, если фактическое количество проживающих не соответствует заявленному, начисление производится на основании Акта об установлении количества граждан проживающих в квартире, по услугам, которые не определяются индивидуальными приборами учета, а также в случаях когда приборы установлены, но не приняты ТСЖ на коммерческий учет или в случае не предоставления показаний приборов учета (водоснабжение) свыше одного месяца.

Председатель правления ТСЖ "Бульвар 21" _____ /А.Ю.Ястребков/

Собственник: _____ / _____ /