

Приложение № 1
к протоколу № 2
заседания членов правления
ТСЖ «Радуга»
от «25» июня 2009г.

УТВЕРЖДЕНО: Решением правления
ТСЖ «Радуга» (Протокол № 2
от «25» июня 2009г.)

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

Новосибирск, 2009 год

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников дома и общим имуществом жилого дома, расположенного в г. Новосибирске, по ул. Петухова, 104а (далее «Жилой дом» или «дом»).
2. Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц по каким-либо причинам находящихся в Жилом доме.
3. Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, всех проживающих нем лиц, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
4. Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.
5. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:
 - а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
 - в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
 - г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
6. Собственник обязан представить в правление Свидетельство о государственной регистрации праве собственности на квартиру для подтверждения своих прав и регистрации по месту жительства.

II. Правила содержания общего имущества в доме

7. 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 доме (далее – помещения общего пользования), в том числе помещение ТСЖ, помещение ИТП (индивидуального теплового пункта), электрощитовая, насосная, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части и технического этажа, в которых имеются инженерные коммуникации, мусорокамера;
 - б) крыша;
 - в) ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - г) ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - д) земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
8. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика дома.

9. Содержание общего имущества дома включает в себя:

- а) освещение помещений общего пользования;
- б) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- в) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- г) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в доме;
- д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- ж) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и другие расходы.

10. Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

11. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

12. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций дома, лифтов и другого оборудования).

III. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества

13. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме
- б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений определяются на общем собрании членом ТСЖ на основе составленной правлением сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Смета должна утверждаться на ежегодном собрании собственников помещений.

14. Собственники помещений обязаны своевременно оплачивать коммунальные платежи,

согласно выставленному ТСЖ счету. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

VI. Запреты и ограничения

15. В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, вывески, ставни и др.) за пределами помещения, занимаемого собственником.

16. Установка кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад здания, должны производиться только после предварительного согласования с ТСЖ.

17. Все работы по реконструкции, переустройству, внутренней перепланировке, объединению, разделению (далее по тексту «перепланировка») квартир должны производиться после предварительного согласования с ТСЖ и получения необходимых разрешений из компетентных органов.

Собственник обязан согласовать проект перепланировки в отделе архитектуры администрации Кировского района г.Новосибирска перед началом производства соответствующих работ. Если перепланировка невозможна без присоединения части общего имущества в доме, указанного в п.7 настоящих правил, на такую перепланировку должно быть получено согласие всех собственников помещений в доме.

Собственнику после проведения перепланировки необходимо обратиться в Бюро технической инвентаризации (БТИ) с согласованным отделом архитектуры администрации Кировского района г.Новосибирска проектом перепланировки для выдачи нового техпаспорта на квартиру. При перепланировке необходимо сохранять единый архитектурный стиль оформления мест общего пользования (окраска и штукатурка стен, светильники, декор, картины, входные двери в квартиры).

Собственник квартиры, которая была самовольно (т.е. без необходимого согласования) перепланирована обязан по требованию отдела архитектуры администрации Кировского района г.Новосибирска привести ее в прежнее состояние. Порядок и сроки устанавливаются в таком требовании.

Если квартира не будет приведена в прежнее состояние в установленный срок суд по иску отдела архитектуры администрации Кировского района г.Новосибирска может принять решение о продаже с публичных торгов такой квартиры с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

18. Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.

19. Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования.

20. По решению общего собрания собственников использование мусоропровода не осуществляется.

21. Запрещается самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, посадка, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства придомовой территории.

22. Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах и других местах общего пользования.

23. Запрещается выбрасывание бумаг, окурков, использованных упаковок, бутылок и иного бытового мусора в подъездах, во дворе жилого дома и других общественных местах вне мест, предназначенных для сбора бытового мусора.

24. ***С 22:00 до 9:00 часов запрещается производить какие-либо отделочные и прочие работы, включать электроприборы, являющиеся источником шума.***

Отделочные и прочие работы, являющиеся повышенным источником шума

(перфораторы, дрели, молотки и т.д.) могут производиться продолжительностью не более 3-х часов в рабочие дни, с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 часов, и не допускаются после 18.00 часов. В выходные и нерабочие праздничные дни производство указанных работ запрещено.

25. На придомовой территории запрещено выгуливать домашних животных, выводить собак без поводка и намордника, а равно оставлять их без присмотра на придомовой территории.

26. Запрещается в местах общего пользования (в т.ч. подъезды, лестничные пролеты, детские площадки и места отдыха) распивать спиртные напитки, курить, принимать наркотики.

27. Запрещается в местах общего пользования (лестничные площадки, лестничные марши и проч.) производить какие-либо отделочные работы, осуществлять перепланировку и переустройство.

28. Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах придомовой территории и в других, не предназначенных для этого, местах.

29. Собственникам запрещается без согласования с ТСЖ:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей; нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем;

- производить слив воды из системы и приборов отопления.

30. Для осуществления проезда автомобиля собственника на территорию жилого дома собственнику необходимо сообщить в ТСЖ государственный номер автомобиля и получить пропуск.

31. Перед началом отделочных работ собственник помещения обязан предоставить в ТСЖ информацию о количестве работников в бригаде для согласования их доступа на территорию жилого дома. Проживание работников в помещениях жилого дома категорически запрещено.

32. Собственники вправе осуществлять стоянку не более одного автомобиля на придомовой территории в ночное время. В случае отсутствия парковочных мест на придомовой территории парковка автомобиля на придомовой территории не допускается.

33. В случае если при доставке крупногабаритных грузов в помещение собственника нанесен ущерб местам общего пользования, собственник обязан сообщить об этом в ТСЖ и незамедлительно за свой счет устранить повреждения.

34. Подъем и спуск крупногабаритного груза, а также строительных и отделочных материалов в кабине лифта запрещен. В случае поломки лифта по вине собственника в результате нарушения указанного правила, все ремонтные работы производятся за счет данного собственника.

35. Запрещается парковка транспортных средств непосредственно перед входом в подъезд дома.

36. Время погрузки-разгрузки строительных, отделочных материалов, мебели, крупногабаритных вещей, которая производится на придомовой территории, не может превышать одного часа.

37. В случае, если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление повреждений будет производиться за счет данного собственника.

За нарушение настоящих правил виновные лица несут административную ответственность в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ и Законом Новосибирской области № 99-03 от 14.02.2003 года «Об административных правонарушениях в Новосибирской области»

