

**П Р А В И Л А**

**проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома с пристроенными помещениями и придомовой территорией,  
по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский р-н, ул. Подвойского, д. 26 корп. 3**

**1. Общие положения**

1.1. Правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома с пристроенными помещениями и придомовой территории (далее по тексту – Правила проживания) 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, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 1135 от 14.09.2006 г. «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге», Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.08.2011 г., Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Устава ТСЖ «АДМИРАЛ», других актов и норм действующего законодательства РФ.

1.2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит Общему собранию Товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов. В особо оговоренных Правилами проживания случаях, Правление имеет право выдавать от имени Товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил проживания, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов Товарищества

1.3. Контроль за соблюдением Правил проживания обеспечивает Правление Товарищества.

1.4. Правила проживания устанавливают порядок проживания, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями, порядок использования и содержания общего имущества, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в жилом многоквартирном доме с пристроенными помещениями по вышеуказанному адресу (далее по тексту – жилой многоквартирный дом), а также ответственность за невыполнение Правил проживания.

1.5. Все собственники жилых и нежилых помещений в жилом многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящие Правила проживания.

1.6. В тексте Правил проживания под обязанностями собственника жилых и нежилых помещений понимаются правила, обязательные для выполнения как собственником (владельцем) любого помещения, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами и гостями.

**2. Пользование общей собственностью**

2.1. Общее имущество (часть комплекса недвижимого имущества, предназначенного для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанного с ними назначением и следующего их судьбе) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ таким имуществом являются:

2.1.1. помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее инженерное оборудование);

2.1.2. крыши;

2.1.3. ограждающие, несущие и ненесущие конструкции дома;

2.1.4. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения;

2.1.5. земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства;

2.1.6. другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства единого комплекса имущества Товарищества, включая автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

2.1.7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из магистралей, транзитных стояков, ответвлений от стояков до первых (ближайших к стояку) витков резьбы запорной арматуры на отводах внутриквартирной разводки, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды,

а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1.8. 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.

2.1.9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из электрощитовых, главных распределительных щитов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитов, осветительных приборов помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся

устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до этажных распределительных шин электропитания, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1.10. Внутридомовая система автоматизированной противопожарной защиты, состоящая из пожарных насосов, магистралей, этажных шкафов с напорными рукавами, этажных приборов, блоков контроля, пожарных извещателей, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1.11. Внутридомовая система переговорно-замочных устройств (домофонное оборудование), состоящая из электромеханических замков и доводчиков дверей, установленных на входных дверях, кнопок выхода, блоков питания, панелей вызова, слаботочных сетей с распределительными коробками в этажных щитах, камер видеонаблюдения, записывающих устройств, мониторов видеонаблюдения, а также другого оборудования, входящего в состав этой системы.

2.2. Границы разграничения зон принадлежности и ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между собственником помещения и ТСЖ по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, АППЗ, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, ПЗУ, телевидения, сети Интернет, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящим в состав общего имущества устанавливаются соответствующим Актом.

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений не должны использовать общую собственность товарищества в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

#### 2.4. Запрещается:

2.4.1. 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;

2.4.2. 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;

2.4.3. устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, мебели, горючих и легковоспламеняющихся материалов;

использовать лоджии и балконы, находящиеся в совместной собственности для складирования различных предметов и загромождать переходы в смежные секции и выходы на лестницы, перекрывать доступ к местам общего пользования;

2.4.4. устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах без письменного согласования в ТСЖ;

2.4.5. оставлять мусор и отходы в местах общего пользования. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в мусоропровод или в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Строго запрещается сбрасывать в мусоропровод строительный мусор, крупногабаритные, горячие или тлеющие предметы, взрывоопасные вещества, а также выливать туда жидкости. Сброс в мусоропровод пищевых отходов осуществляется жильцами в упакованном виде (в полиэтиленовых мешках, бумажных пакетах и т.д.). При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет;

2.4.6. закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом (Для этого необходимо использовать легкоъемные строительные материалы);

2.4.7. самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, а также самовольная установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов общего пользования или внутри них. Посадка растений — цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Товарищества и в местах общего пользования разрешается только при предварительном согласовании планов посадки с Правлением;

2.4.8. производить в местах общего пользования какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части жилого дома без соответствующего утверждения такой реконструкции решением Общего собрания Товарищества и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм действующего законодательства;

2.4.9. вносить изменения в архитектуру фасада дома, являющегося общим имуществом, а именно: стеклить балконы, изменять цвет фасадов, устанавливать на фасаде дома рекламные щиты, таблички, кондиционеры, антенны и т.п. без согласования с КГА, Правлением Товарищества и Автором проекта. Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений утверждены Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 1135 от 14.09.2006 г.;

2.4.10. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток;

2.4.11. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия проживания и безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;

2.4.12. пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые и водомерные пункты, кабельные, насосные, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные

- шахты и шахты мусоропроводов, электрощитки, шкафы управления, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения подстанций и тепловых камер;
- 2.4.14. при пользовании лифтом перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером. Разрешается использование лифта только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта;
- 2.4.15. использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производств, а также хранения различных предметов;
- 2.4.16. писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования;
- 2.4.17. устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления правления товарищества и согласования вопроса с членами Товарищества, образ жизни которых может измениться в связи с подобными установками;
- 2.4.18. складирование строительного материала и мусора на лестничных площадках, в межквартирных и лифтовых холлах и других местах общего пользования;
- 2.4.19. устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора;
- 2.4.20. вытрясать половики и пылесборочные мешки, выбивать ковры, высыпать, выбрасывать и выливать чего бы то ни было из окон, с балконов и лоджий, на лестничные площадки и придомовую территорию;
- 2.5. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных жилым и нежилым помещениям, общедомовому имуществу, а также ремонт (замену) поврежденных стекол, окон, дверей, санитарно-технического, электрического, лифтового, инженерного или иного оборудования, конструкций, общего и частного имущества членов ТСЖ, если указанные повреждения произошли по их вине (а также по вине нанимателей или арендаторов данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными).

### **3. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями**

- 3.1. Пользование жилым и нежилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов проживающих граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.
- 3.2. Жилые помещения должны использоваться исключительно для проживания собственника и иных лиц.
- 3.3. Размещение собственниками в принадлежащих им жилых помещениях предприятий, учреждений, организаций допускается только после получения на это согласия Общего собрания Товарищества и перевода этого помещения в установленном законодательством порядке в разряд нежилых помещений. Размещение в жилых и нежилых помещениях промышленных производств не допускается.
- 3.4. При временном отсутствии жильцов, собственник не освобождается от обязанности по оплате отопления жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома.
- 3.5. Собственники жилых и нежилых помещений и/или иные лица не должны 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 иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 23.00 и 7.00 следующего дня, если это мешает соседям.
- 3.6. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни, обязателен перерыв (для отдыха малолетних детей), и не позднее 18.00. В субботние и воскресные дни такие работы должны производиться с 10.00 до 15.00.
- 3.7. Собственники не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством, а также изменять функциональное назначение помещений: жилых комнат, санузлов, кухонь (кухня и санузел над жилой комнатой и наоборот).
- 3.8. Собственники жилых и нежилых помещений, а также иные лица обязаны:
- 3.8.1. обеспечивать сохранность жилого и нежилого помещения, содержать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии;
- 3.8.2. систематически производить осмотр жилых и нежилых помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;
- 3.8.3. экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергии; следить за сохранностью пломб на соответствующих приборах контроля и учета. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома;
- 3.8.4. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и автоматических выключателей с характеристиками, отличными от проектных; загромождения коридоров, демонтажа противопожарного квартирного рукава или использования его в иных целях;

- 3.8.5. при обнаружении в жилом и нежилом помещении неисправностей приборов водопользования, канализации, приводящих к утечкам воды, принимать меры к их устранению и сообщать об этом в диспетчерскую ТСЖ;
- 3.8.6. своевременно ремонтировать внутриквартирные инженерные сети;
- 3.8.7. содержать и ремонтировать принадлежащее ему помещение, а также участвовать в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.8.8. обеспечивать доступ в дневное время, а при авариях и в ночное время, в занимаемое помещение уполномоченных представителей ТСЖ, включая работников, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования для осмотра помещений с целью определения состояния находящегося в нем сантехнического и инженерного оборудования, электрооборудования, конструктивных элементов дома, установленных приборов учета, снятия с них показаний, а также для выполнения необходимых аварийных и ремонтных работ. В случае не обеспечения доступа в жилое и нежилое помещение представителей ТСЖ, собственник несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц;
- 3.8.9. периодически осматривать наиболее уязвимые, в отношении протечек, места примыкания металлических отливов к оконным блокам и боковым откосам панелей;
- 3.8.10. в случае выявления каких-либо признаков, указывающих на снижение несущей способности балконных плит на балконах, вход на них следует запломбировать до дополнительного обследования. Запрещается хранение на балконах тяжелых и громоздких предметов, а также загромождение их вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны здания. Необходимо периодически окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины металлические соединения на балконах (через 3 года);
- 3.8.11. соблюдать государственные правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда: категорически запрещается самовольно пробивать какие-либо отверстия и проемы и штрабы в несущих стенах во избежание нарушений их прочности и устойчивости.
- 3.8.12. проводить систематическое проветривание помещений для соблюдения температурно-влажностного режима; воздерживаться от занавешивания наружных стен, особенно торцевых, коврами и другими плотными материалами, а также установки близко к наружным стенам громоздкой мебели (шкафы, гардеробы, стенки и т.д.) во избежание нарушения циркуляции воздуха и образования конденсата. В помещениях должна обеспечиваться вентиляция за счет открывания форточек, вентиляционных клапанов в стене помещений, а также вентиляционных решеток на кухнях и в санитарных кабинетах.
- 3.8.13. в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда осуществлять профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении;
- 3.9. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого электротехнического, сантехнического и прочего оборудования производятся за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.
- 3.10. Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме должны использоваться с учетом ограничений их целевого использования, процедура принятия которых предусмотрена Уставом Товарищества и с учетом ограничений, накладываемых Общим собранием членов ТСЖ.
- 3.11. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях многоквартирного жилого дома, связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в многоквартирном жилом доме.
- 3.12. Запрещается:
- 3.12.1. производить в помещениях работы, вызывающие порчу общего имущества и нарушающие нормальные условия жизни проживающих в доме;
- 3.12.2. закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом (для этого необходимо использовать легкоъемные строительные материалы);
- 3.12.3. выбрасывать и сливать в сантехнические коммуникации отходы и растворы, засоряющие канализацию. 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;
- 3.12.4. разводить цветы и другие растения за пределами балкона (поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажом ниже);
- 3.12.5. сушка белья за пределами балкона. Сушка белья осуществляется только внутри балкона.
- 3.12.6. хранить в жилых и нежилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества;
- 3.12.7. перекрывать сечения вытяжных каналов вентиляционных блоков какими-либо устройствами (воздуховодами, фильтрами и т.д.) при подключении принудительных систем вентиляции к существующим системам естественной вентиляции (вытяжным каналам вентблоков) в жилых помещениях;
- 3.12.8. установка вентиляционного оборудования, превышающего проектную мощность, предусмотренную для бытовой вентиляции (кухонные вытяжки и т.п.), т.к. это повлечет за собой перераспределение воздушных потоков естественной вентиляции и попадание отработанного воздуха в жилые помещения других квартир. До покупки бытовой вентиляции необходимо узнать проектную мощность в правлении ТСЖ.

#### 4. Общие права и обязанности Собственников в многоквартирном жилом доме

##### 4.1. Собственники помещений имеют право:

4.1.1. использовать помещения для любых целей, которые не противоречат действующему законодательству, Уставу Товарищества и не ущемляют прав и интересов других лиц.

4.1.2. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих на праве собственности помещениях с соблюдением требований действующего законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, Правил и Устава Товарищества, а также в случае не нарушения этим законных прав и интересов других лиц.

4.1.3. самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью, сдавать помещения в наем или аренду в установленном законодательством порядке.

4.1.4. пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома по целевому назначению в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, Правилами и решениями органов управления Товарищества.

4.1.5. осуществлять другие права, предусмотренные Правилами, Уставом ТСЖ и действующим законодательством Российской Федерации.

##### 4.2. Собственники помещений обязаны:

4.2.1. предоставить в Правление Товарищества контактные телефоны для экстренной связи в случае возникновения аварийной ситуации, связанной с помещением, принадлежащем собственнику.

4.2.2. соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс РФ и Правила, а также решения органов управления Товарищества.

4.2.3. соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

4.2.4. нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.2.5. своевременно вносить плату по счетам-квитанциям, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, реализацию комплекса мероприятий, направленных на создание безопасных и благоприятных условий для проживания граждан, сохранности общего имущества Товарищества и т.д.

4.2.6. в кратчайшие сроки устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу, собственником лично и/или иными лицами, поименованными в п. 1.6 настоящих Правил.

4.2.7. обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию находящихся в его собственности помещений или их частей за свой счет, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений.

4.2.8. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по использованию данными объектами и принимая все меры к обеспечению их сохранности.

4.2.9. обеспечить доступ к частям жилого (нежилого) помещения при проведении проверок, в случае необходимости привести эти помещения и инженерно-технического оборудования в них в исправное состояние.

4.2.10. осуществлять при необходимости ремонт и/или восстановления объектов общей собственности в целях предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу, а также в случаях нарушения или угрозы нарушения собственником помещений законных прав других собственников.

4.2.11. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, Уставом ТСЖ и Правилами проживания.

#### 1. Переустройство и перепланировка помещений

5.1. В соответствии с п. 2 ст. 25 ЖК РФ:

5.1.1. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

5.1.2. 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.

Перепланировка и переустройство включают в себя:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос кухонь и санузлов;
- переоборудование ванных комнат;
- перенос и устройство дверных проемов в несущих и не несущих стенах;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений

Разрешены без согласований и оформления проектной и разрешительной документации следующие работы:

- Косметический ремонт;
- Сборка-разборка встроенной мебели и антресолей, замена инженерного оборудования в своей зоне ответственности на аналогичное на том же месте.

- 5.2. Проведение перепланировок или переустройства квартиры, включая переустройство электротехнического и сантехнического оборудования в квартире, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, разрешены при условии соблюдения действующего законодательства.
- 5.3. Для перевода жилого помещения в нежилое с устройством отдельного входа собственник помещения должен получить согласие не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 290 ГК, п. 1 ст. 36 ЖК, ст. 44 и 46 ЖК).
- 5.4. Также при переводе жилого помещения в нежилое необходимо получить технические условия на подключение к энергоресурсам, водоснабжению и канализации, оборудовать помещение отдельной системой вентиляции.
- 5.5. Запрещается производить переустройство инженерного оборудования и перепланировки помещений, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида зданий и не отвечающие противопожарным требованиям, а также ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.
- 5.6. При переустройстве инженерного оборудования и перепланировки помещений также запрещается:
- 5.6.1. Архитектурные решения
- Присоединять балконы и лоджии к жилой части квартиры.
  - Изменять назначение помещений.
  - Изменять конфигурацию, размеры и наружный цвет оконных заполнений.
  - Устраивать проходы в перекрытиях для объединения квартир, находящихся на разных этажах.
  - Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счет жилых и вспомогательных помещений квартиры.
  - Присоединять к квартире площади межквартирного холла.
  - Изменять цвет, размеры и конфигурацию рам наружных оконных и балконных блоков.
  - Устанавливать кондиционеры на главном фасаде дома. При установке кондиционеров должны быть согласованы места установки наружного блока и предусмотрена возможность отвода воды.
  - Изменять площадь сечения канала вентиляционного блока естественной вентиляции.
- 5.6.2. Переустройство системы электроснабжения
- Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.
  - Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.
  - Использовать материалы, не соответствующие ГОСТ и ТУ.
  - Срывать пломбы на электросчетчике.
- 5.6.3. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения и отопления.
- Устраивать подогрев полов от системы горячего водоснабжения, и центрального отопления.
  - Уменьшать проходной диаметр при замене полотенцесушил в ванных комнатах.
- 5.6.4. Переустройство системы водоотведения и канализации
- Заменять материал стояков канализации.
  - Переносить стояки канализации.
  - Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах.
  - Устанавливать канализационные трубы с контруклоном.
  - Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.)
  - Переносить стояки ливневой канализации.
  - Закрывать доступ к местам «врезки» и прочисток на основном стояке канализации.
- 5.6.5. СКПТ (антенна), ПЗУ, АППЗ:
- Демонтировать оборудование автоматизированной противопожарной сигнализации, смонтированной в квартире, коридорах, лифтовых холлах;
- Подключать отвод СКПТ (антенны) из квартиры к центральной магистрали;
  - Подключать дополнительно аудио и видео домофоны к центральной магистрали.
  - Передавать электронные ключи от входящих дверей подъездов посторонним лицам;
  - Разъединять доводчики;
  - Размыкать электромагнитный замок;
  - Подкладывать посторонние предметы для удержания входной двери в открытом состоянии длительное время.
- 5.7. Переустройство и перепланировка помещений могут производиться только на основании проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими лицензию на такие работы.
- 5.8. Проекты на переустройство и перепланировку помещений должны разрабатываться с соблюдением действующих строительных норм и правил (СНиП), Ведомственных строительных норм и правил (ВСН), Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и с учетом положений действующего законодательства.
- 5.9. Проекты должны быть согласованы с соответствующими государственными органами и утверждены районной межведомственной комиссией.
- 5.10. Работы по переустройству и перепланировке помещений должны выполняться строительной организацией, в соответствии с согласованным проектом при осуществлении технического надзора специалистами Товарищества.

- 5.11. Приемка выполненных работ по переустройству инженерного оборудования и перепланировке помещений осуществляется районной межведомственной комиссией.
- 5.12. После приемки работ заказчик обязан оформить заказ в Проектно-инвентаризационном бюро района на выполнение обмеров помещений для внесения изменений в инвентаризационный план дома, после чего районная комиссия экземпляра акта приемки выполненных работ выдает заказчику.
- 5.13. Физические или юридические лица, допустившие самовольное переустройство инженерного оборудования или перепланировку помещений, за свой счет обязаны произвести работы по восстановлению конструкций и приведению оборудования в исправное состояние, а помещения в прежнее состояние (ст. 29 ЖК).
- 5.14. Самовольное переустройство инженерного оборудования и перепланировка помещений, использование их не по назначению, влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством (ст. 29 ЖК).

## **2. Правила содержания домашних животных**

- 6.1. Не допускается содержание и разведение в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего пользования домашнего скота, птицы или диких животных. Разрешается содержание в жилых и нежилых помещениях обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.
- 6.2. При содержании домашних животных собственники помещений обязаны:
- 6.2.1. предотвращать причинение вреда домашними животными здоровью граждан, их имуществу, другим животным. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.
- 6.2.2. соблюдать требования федерального законодательства в области охраны здоровья граждан, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, общественного порядка, ветеринарии,
- 6.2.3. не допускать загрязнения экскрементами домашних животных общественных мест и мест общего пользования в многоквартирном доме. В случае загрязнения указанных мест животными, собственники животных, лица, выгуливающие животных, обязаны обеспечить незамедлительную уборку.
- 6.2.4. обеспечить такое поведение животного, которое бы не причиняло беспокойства и не представляло опасности для окружающих
- 6.2.5. немедленно обратиться к ветеринарному врачу и неукоснительно соблюдать рекомендации специалиста по результатам обследования в случае заболевания либо подозрении на заболевание животного инфекционным заболеванием.
- 6.2.6. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину – предотвращать лай собак до 8.00 и после 23.00.
- 6.7. При содержании домашних животных собственникам помещений запрещается:
- 6.7.1. содержать домашних животных в местах общего пользования;
- 6.7.2. натравливать домашних животных на людей и других животных;
- 6.7.3. выгуливать собак на придомовой территории многоквартирного дома, на газонах, детских и спортивных площадках;
- 6.7.4. выгуливать собак весом более 15 килограммов детям и лицам, находящимся в состоянии опьянения;
- 6.7.5. организовывать в жилых и нежилых помещениях приюты и питомники для любых видов животных;
- 6.7.6. загрязнять экскрементами животных подьезды, лестничные клетки, лифты, а также детские, спортивные площадки, газоны, дорожки, тротуары и проезжие части.
- 6.8. При выгуливании собак собственник либо лицо, выгуливающее животное, обязаны:
- 6.8.1. выводить собак из помещений или вводить в помещения только на поводке, длина которого позволяет контролировать поведение собаки. На собак, представляющих угрозу для людей и других животных, также должен надеваться намордник;
- 6.8.2. держать собаку на поводке при движении по тротуару, пешеходной дорожке, обочине дороги, в местах скопления людей;
- 6.8.3. выгуливать собак без намордника и поводка только в специально отведенных для этой цели местах или при условии соблюдения мер, обеспечивающих безопасность людей.
- 6.9. За нарушение правил содержания животных их собственник может быть привлечен к административной и даже уголовной ответственности.

## **7. Парковка машин**

- 7.1. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения и/или иными лицами в местах общего пользования.
- 7.2. Запрещается стоянка на придомовой территории многоквартирного дома грузовых автомобилей, прицепов, домиков на колесах, лодок, коммерческих автомобилей, легковых бортовых автомобилей, грузопассажирских автомобилей и другого крупногабаритного транспорта, - кроме как на период выгрузки (загрузки) и проведения других работ, связанных с использованием данных автомобилей.
- 7.2. Транспортные средства должны быть припаркованы в пределах парковочных площадок, или в специально отведенных местах.
- 7.3. На придомовой территории Товарищества не разрешается парковка и складирование ветхих или неисправных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории Товарищества не допускаются.
- 7.4. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд.

- 7.5. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.
- 7.6. Товарищество может предусмотреть места парковки и маркировку их разделительными линиями для легковых автомобилей и мотоциклов.
- 7.7. Количество транспортных средств, одновременно размещенных на придомовой территории, не должно превышать количество парковочных мест, ограниченных разделительными линиями.

### **8. Доступ в помещения**

- 8.1. Собственник помещений обязан обеспечивать лицу, уполномоченному Товариществом (службе эксплуатации жилого дома), беспрепятственный доступ в помещение с целью проверки, установки, исправления электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля иных объектов общего имущества.
- 8.1.1. Лицо, уполномоченное Товариществом, предварительно уведомляет домовладельца о посещении и согласовывает с ним время посещения;
- 8.1.2. В чрезвычайных ситуациях (аварии, пожара и т.п.), в случае возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, а также в случае риска причинения и ущерба жилому либо нежилому помещению дома, осуществляется вскрытие квартиры, помещения с целью ликвидации аварии, но только в присутствии сотрудника милиции, а также двух свидетелей из числа лиц, проживающих в доме с обязательным составлением акта вскрытия квартиры.
- 8.2. Убытки, причиненные имуществу Товарищества в результате не обеспечения домовладельцем доступа к общему имуществу, возмещает собственник соответствующего помещения.
- 8.3. При переустройстве и перепланировке помещений собственник должен обеспечить свободный доступ должностных лиц ТСЖ для проверки соответствия проводимых работ и разрешительной документации.
- 8.4. 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 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.
- 8.5. При выезде или въезде новых жильцов в любое помещение Товарищества, его собственник без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Правление 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 в лифте, на стенах и пр.).

### **9. Общие правила безопасности (рекомендации)**

- 9.1. Наружные двери помещений и калитки ограды должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление, а также перекрыть на стояках внутри помещения холодную и горячую воду, отключить электричество на щитках в помещении.
- 9.2. Не оставлять открытыми автомобили.
- 9.3. Не давать поводов для установления вашего отсутствия в помещении – обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика, работающие радиоприемники и т.п.
- 9.4. Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.
- 9.10. Закрывать за собой окна на общих балконах и помещениях во избежание разбития окна порывом ветра, что может привести к падению осколков стекла на проходящих людей и, как следствие, их травмированию.
- 9.11. Не позволять посторонним лицам входить в закрытые дворы и подъезды дома. Остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности; в случае возникновения сомнений сообщите об этом в диспетчерскую ТСЖ, либо в милицию.
- 9.12. При обнаружении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом в диспетчерскую ТСЖ или в милицию.
- 9.13. При возникновении любой опасности, нештатной ситуации, собственник должен обратиться в диспетчерскую ТСЖ.

### **10. Противопожарная безопасность**

- 10.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать в Помещении и в доме противопожарные нормы и правила при пользовании электрическими и другими приборами, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, соединения жил проводов скруткой, установки самодельных электрических устройств; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющих соответствующих паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам, не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельного использования ими пиротехнических изделий; при обнаружении в помещении мигания света, запаха поврежденной изоляции электропроводки и других неисправностей, которые в дальнейшем могут привести к пожару, немедленно обесточить Помещение, принять возможные меры к устранению недостатков, и в необходимых случаях, сообщать о них в диспетчерскую ТСЖ. К пожару может привести курение в постели, выбрасывание окурков или пепла, использование свечей или открытого огня и электрических приборов при проведении праздников, а также использование бенгальских огней, хлопушек, петард и т.п.



- 10.2. Запрещается использование различных пиротехнических средств на придомовой территории многоквартирного комплекса и внутри него.
- 10.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:
- 10.3.1. содержать в исправном состоянии электропроводку, приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации;
- 10.3.2. не оставлять без присмотра под напряжением включенные электроприборы и не перегружать электрические сети;
- 10.3.3. не поручать ремонт неисправных электросетей и электрооборудования случайным лицам;
- 10.3.4. не загромождать балконы, лоджии легковоспламеняющимися и легкосгораемыми предметами;
- 10.3.5. поддерживать в исправности пожарные тепловые и дымовые датчики, установленные в квартире;
- 10.3.6. при обнаружении неисправностей в квартире, которые в дальнейшем могут привести к пожару, немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в диспетчерскую ТСЖ.
- 10.4. Действия при пожаре:
- 10.4.1. При первых признаках пожара (задымлении, запах гари, отблески пламени и т.п.) позвонить по телефону 01 или в дежурно-диспетчерскую службу ТСЖ и сообщить о пожаре (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара и свою фамилию).
- 10.4.2. Уходя из помещения, рекомендуется закрыть все окна и двери, чтобы максимально предотвратить поступление свежего воздуха в помещение.
- 10.4.3. Чтобы в вашу квартиру не распространился огонь с нижележащих или соседних этажей, также необходимо закрыть все окна и двери балконов (особенно, если вы уходите из квартиры надолго).
- 10.4.4. При пожаре необходимо быстро выйти на улицу или в безопасное место.
- 10.4.5. В такой ситуации не поддаваться панике и правильно оценить ситуацию: попытаться определить, где произошел пожар если в вышележащих этажах, то выйти на улицу по лестничной клетке, закрыв в своей квартире все окна и двери. Если на лестничной клетке высокая температура и плотное задымление - опуститься на четвереньки и визуально определить, сможете вы эвакуироваться в данных условиях или нет. При этом органы дыхания попытайтесь защитить мокрой тряпкой, через которую надо производить дыхание, чтобы избежать ожога легких.
- 10.4.6. В случае, когда пути эвакуации отрезаны дымом и огнем, необходимо предпринять все возможные меры, чтобы о вас знали. С этой целью необходимо выйти на балкон или открыть окно и голосом звать о помощи.
- 10.4.7. При возгорании телевизора (компьютера) нужно сразу же обесточить квартиру путем отключения вводного автомата в квартирном электрощитке, а затем тушить водой через верхние вентиляционные отверстия задней стенки (стоять сбоку). Можно вначале набросить на телевизор плотное одеяло, чтобы огонь не переметнулся, например, на шторы, а затем тушить огонь водой или домашним огнетушителем.
- 10.4.8. При пожаре в квартире, обесточить ее путем отключения вводного автомата в квартирном электрощитке; если отсутствует огнетушитель, пожар следует тушить водой. При его отсутствии загоревшиеся шторы нужно сорвать и затоптать или бросить в ванну, заливая водой. Также можно тушить одеяла, подушки. Нельзя открывать окна, так как огонь с поступлением кислорода вспыхивает сильнее. По этой же причине надо очень осторожно открывать комнату, в которой начался пожар.
- 10.4.9. Уходя из квартиры надо убедиться в том, что в ней никого не осталось.
- 10.4.10. При эвакуации из помещений во время пожара никогда не используйте лифты, так как они отключаются в результате нарушения нормального режима работы электрических сетей.

## 10. Действия в экстремальных ситуациях.

### Действия в случае обнаружения подозрительного предмета, который может оказаться самодельным взрывным устройством.

- 11.1. Если Вы обнаружили подозрительный предмет – ни в коем случае не оставляйте этот факт без внимания!
- 11.2. При обнаружении подозрительного предмета в подъезде своего дома опросите соседей. Возможно, он принадлежит кому-то из них.
- 11.3. Если владелец предмета не установлен - немедленно сообщите о находке в отделение милиции и диспетчерскую ТСЖ.
- 11.3. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.
- 11.4. Зафиксируйте время ее обнаружения, постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
- 11.5. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.
- 11.6. Не забывайте, что Вы являетесь основным очевидцем.
- 11.7. Помните! Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные сумки, пакеты, сверки, коробки, игрушки и т.п.
- 11.8. Родители! Вы отвечаете за жизнь и здоровье Ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице или в подъезде, может представлять опасность для их жизни.
- 11.9. Еще раз напоминаем! Не предпринимайте самостоятельных действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам, разрушениям. *Действия при получении информации об эвакуации. Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства, но при пожаре, стихийном бедствии и т.п.*
- 11.10. Если информация о начале эвакуации застала Вас в квартире:
- возьмите документы, деньги, ценности;

- отключите электричество, воду,
- окажите помощь в эвакуации пожилым и тяжело- больным людям;
- закройте входную дверь на замок;
- возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных за эвакуацию лиц.

## **12. Порядок сдачи помещения в наём**

12.1. Собственник имеет право предоставлять в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды 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.

1.2.2. В случае нарушения арендаторами настоящих Правил проживания, Устава товарищества, законодательства Российской Федерации правление товарищества имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды.

## **13. Порядок действия при обнаружении неисправностей инженерного оборудования**

13.1. В случае обнаружения неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую ТСЖ по телефону \_\_\_\_\_.

13.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника помещения и/или иных лиц последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как сторонними организациями, так и самим собственником и/или иными лицами по согласованию сторон.

13.3. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в диспетчерскую ТСЖ для вызова сантехника;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

13.4. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом диспетчера ТСЖ и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением - немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения - связаться с диспетчером ТСЖ.

13.5. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло повреждение квартирного участка электросети - проверьте квартирный щиток, не выключились ли на нем автоматы;
- полное повреждение электросети (отсутствие индикации на эл. счетчике)– связаться с диспетчером ТСЖ и пригласить электрика, не открывать этажный щит и не искать неисправность самостоятельно;
- если в помещении произошла крупная авария, также необходимо связаться с диспетчером ТСЖ

13.6. Собственник помещения обязан предоставить в правление ТСЖ контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от квартиры собственника для доступа туда при возникновении аварий инженерных систем в его квартире. В противном случае представитель Товарищества вправе в случае аварийных ситуациях осуществить вскрытие квартиры собственника в установленном порядке при участии правоохранительных органов и соседей (понятых), если представитель Товарищества полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

13.7. Собственник несет ответственность за следующие действия:

- засорение канализации;
- затопление нижерасположенных квартир и других помещений, возникшее вследствие самовольной перепланировки, неисправного состояния, неправильного монтажа оборудования в зоне своей ответственности, за техническую исправность инженерных сетей в помещении, обслуживание установки дополнительного санитарно-технического оборудования или врезку трубопроводов.

## **14. Порядок внесения обязательных платежей**

14.1. Каждый собственник помещений обязан вносить платежи за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги в размере и в сроки, установленные Договором, заключённым с ТСЖ.

## **15. Управление делами Товарищества**

15.1. Собственник помещения не должен превышать свои права, установленные Уставом, для собственников помещений по контролю работников Товарищества, Председателя или членов Правления, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

15.2. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до 10 (десятого) числа следующего месяца. Оплата сборов и платежей осуществляется денежным переводом на расчетный счет Товарищества. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и (или) иных платежей до момента полного погашения этой задолженности, а в случае возникновения задолженности по оплате свыше трех месяцев к должникам могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с действующим законодательством.

15.3. Жалобы, касающиеся управления Товариществом или действий собственников других помещений в жилом доме, подаются только в письменной форме Председателю, Правлению Товарищества или ревизионной комиссии.

15.4. Собственники помещений несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со своей долей участия (порядок определения доли участия указан в Уставе ТСЖ).

15.5. Не использование собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом многоквартирном доме.

15.6. Не использование собственниками помещений или отказ от пользования лифтом, отоплением, водоснабжением, канализацией и другими коммунальными услугами не являются основанием для освобождения домовладельцев от их оплаты.

15.7. Собственники помещений, не выполняющие или не надлежащим образом исполняющие свои обязанности, не соблюдающие требования Правил и решения органов управления Товарищества, либо препятствующие своими действиями правомерной деятельности Товарищества, могут быть привлечены к ответственности в порядке, установленном законодательством, либо к ним могут быть приняты меры, предусмотренные настоящими Правилами проживания и пользования.

## **12. Ответственность за несоблюдение Правил**

16.1. При несоблюдении Правил собственники помещений и иные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем ТСЖ в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые третьи лица.

16.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

16.3. В случае несоблюдения Правил проживания проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

16.4. В соответствии с гражданским законодательством РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, ТСЖ может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

16.5. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, ТСЖ может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

## **13. Внесение изменений в Правила**

13.1. Внесение изменений в Правила проживания осуществляется на основании решения Общего собрания членов ТСЖ.

13.2. Во всем, что не отражено в тексте настоящих Правил проживания, собственники руководствуются действующим законодательством РФ.

**С Правилами проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома с пристроенными помещениями и придомовой территории, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский р-н, ул. Подвойского, д. 26 корп. 3  
ознакомлен и согласен:**

| № кв-ры<br>(помещен<br>ия) | Фамилия Имя Отчество владельца | Дата | Подпись |
|----------------------------|--------------------------------|------|---------|
| 1                          |                                |      |         |
| 2                          |                                |      |         |
| 3                          |                                |      |         |
| 4                          |                                |      |         |
| 5                          |                                |      |         |
| 6                          |                                |      |         |
| 7                          |                                |      |         |
| 8                          |                                |      |         |
| 9                          |                                |      |         |
| 10                         |                                |      |         |
| 11                         |                                |      |         |
| 12                         |                                |      |         |
| 13                         |                                |      |         |
| 14                         |                                |      |         |
| 15                         |                                |      |         |
| 16                         |                                |      |         |
| 17                         |                                |      |         |
| 18                         |                                |      |         |
| 19                         |                                |      |         |
| 20                         |                                |      |         |
| 21                         |                                |      |         |
| 22                         |                                |      |         |
| 23                         |                                |      |         |
| 24                         |                                |      |         |
| 25                         |                                |      |         |
| 26                         |                                |      |         |
| 27                         |                                |      |         |
| 28                         |                                |      |         |
| 29                         |                                |      |         |
| 30                         |                                |      |         |
| 31                         |                                |      |         |
| 32                         |                                |      |         |
| 33                         |                                |      |         |
| 34                         |                                |      |         |
| 35                         |                                |      |         |
| 36                         |                                |      |         |
| 37                         |                                |      |         |
| 38                         |                                |      |         |
| 39                         |                                |      |         |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 40 |  |  |  |
| 41 |  |  |  |
| 42 |  |  |  |
| 43 |  |  |  |
| 44 |  |  |  |
| 45 |  |  |  |
| 46 |  |  |  |
| 47 |  |  |  |
| 48 |  |  |  |
| 49 |  |  |  |
| 50 |  |  |  |
| 51 |  |  |  |
| 52 |  |  |  |
| 53 |  |  |  |
| 54 |  |  |  |
| 55 |  |  |  |
| 56 |  |  |  |
| 57 |  |  |  |
| 58 |  |  |  |
| 59 |  |  |  |
| 60 |  |  |  |
| 61 |  |  |  |
| 62 |  |  |  |
| 63 |  |  |  |
| 64 |  |  |  |
| 65 |  |  |  |
| 66 |  |  |  |
| 67 |  |  |  |
| 68 |  |  |  |
| 69 |  |  |  |
| 70 |  |  |  |
| 71 |  |  |  |
| 72 |  |  |  |
| 73 |  |  |  |
| 74 |  |  |  |
| 75 |  |  |  |
| 76 |  |  |  |
| 77 |  |  |  |
| 78 |  |  |  |
| 79 |  |  |  |
| 80 |  |  |  |
| 81 |  |  |  |
| 82 |  |  |  |
| 83 |  |  |  |
| 84 |  |  |  |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 85  |  |  |  |
| 86  |  |  |  |
| 87  |  |  |  |
| 88  |  |  |  |
| 89  |  |  |  |
| 90  |  |  |  |
| 91  |  |  |  |
| 92  |  |  |  |
| 93  |  |  |  |
| 94  |  |  |  |
| 95  |  |  |  |
| 96  |  |  |  |
| 97  |  |  |  |
| 98  |  |  |  |
| 99  |  |  |  |
| 100 |  |  |  |
| 101 |  |  |  |
| 102 |  |  |  |
| 103 |  |  |  |
| 104 |  |  |  |
| 105 |  |  |  |
| 106 |  |  |  |
| 107 |  |  |  |
| 108 |  |  |  |
| 109 |  |  |  |
| 110 |  |  |  |
| 111 |  |  |  |
| 112 |  |  |  |
| 113 |  |  |  |
| 114 |  |  |  |
| 115 |  |  |  |
| 116 |  |  |  |
| 117 |  |  |  |
| 118 |  |  |  |
| 119 |  |  |  |
| 1H  |  |  |  |
| 8H  |  |  |  |
| 12H |  |  |  |
| 13H |  |  |  |
| 18H |  |  |  |
| 19H |  |  |  |
| 20H |  |  |  |
| 21H |  |  |  |
| 22H |  |  |  |