

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ПЕНАТЫ»
г. Санкт-Петербург, Северный проспект, дом 63 корпус 1

УТВЕРЖДЕНЫ

Решением общего собрания
членов ТСЖ и домовладельцев
Протокол № 2 от 28.05.2005г.

ПРАВИЛА

**пользования жилыми и нежилыми помещениями дома
и придомовой территорией**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие правила (далее, Правила), разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества собственников жилья "ПЕНАТЫ».

1.2. Правила содержат перечень прав и обязанностей собственников (жильцов) и членов Товарищества – собственников помещений жилого дома по адресу Санкт-Петербург, проспект Северный, дом 63, корпус 1 в отношении пользования жилыми и нежилыми помещениями дома и придомовой территорией.

1.3. Все собственники помещений дома имеют равные права и обязанности по пользованию общими помещениями и оборудованием, установленным в них, а также придомовой территорией.

1.4. Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с собственником всеми правами и исполняют все обязанности, вытекающие из настоящих правил.

1.5. Жилые и нежилые помещения не могут использоваться собственником в ущерб интересам соседей.

1.6. Собственники обязаны участвовать в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечение сохранности дома, в проведении работ по благоустройству, озеленению и содержанию придомовой территории. Вносят в Правление ТСЖ предложения по улучшению использования и обеспечения сохранности общедомового имущества. Жилищно-эксплуатационная организация обеспечивает сохранность дома, высокий уровень обслуживания.

1.7. Правление ТСЖ оказывает содействие жилищно-эксплуатационной организации в работе по обеспечению сохранности и надлежащему использованию дома, проведению мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории. Осуществляет общественный контроль за соблюдением настоящих Правил.

2. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Все члены Товарищества **обязаны соблюдать** следующие положения Правил:

2.1. Жилое помещение должно использоваться исключительно для проживания.

2.2. Физическое лицо - член Товарищества использует принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение для личного проживания и проживания членов своей семьи.

2.3. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками физическим лицам для проживания при условии наличия у них **обязательной регистрации в Санкт-Петербурге.**

2.4. Нежилое помещение используется его собственником в соответствии с действующим законодательством с соблюдением прав и охраняемых законом интересов членов Товарищества.

2.5. В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем или иным пользователем помещения обязанностей по содержанию жилого (нежилого) помещения, возложенных на него по договору с ТСЖ, ответственность перед Товариществом и его членами несет собственник помещения.

Размещение в доме промышленного производства не допускается.

2.6. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других членов Товарищества.

2.7. Общее имущество в доме не может быть самостоятельным предметом договора аренды, найма или иного пользования, заключенного членом Товарищества.

2.8. В случае, если в жилом помещении, принадлежащем члену Товарищества, в его отсутствие длительное время (более двух недель) будут проживать гости, либо квартира будет отдана в аренду или иное пользование, член Товарищества обязан письменно уведомить об этом Правление и предоставить список лиц, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении, с указанием паспортных данных и предоставлением копии документа о регистрации по месту пребывания (при длительном проживании).

2.9. Юридические лица - члены Товарищества, собственники нежилых помещений обязаны передавать в Правление список лиц, представляющих интересы юридического лица (собственника нежилого помещения) и ответственных за содержание принадлежащих члену Товарищества помещений.

Член Товарищества, собственник помещений ОБЯЗАН:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- соблюдать санитарно гигиенические правила содержания жилых помещений;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире (нежилом помещении) немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в жилищно-эксплуатационную организацию или в аварийную службу;
- соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, **не допускать перегрузок в электросетях**, выполнять и другие требования безопасного проживания;
- **экономно** расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- своевременно производить внутриквартирные санитарные уборки, а также выполнять текущий и капитальный ремонт;
- своевременно производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического и иного оборудования, а так же выполнять замечания технической службы жилищно-эксплуатационной организации, Правления ТСЖ;
- производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений
- (с целью повышения уровня их благоустройства) – только с разрешения Межведомственной комиссии при Администрации Калининского района Санкт-Петербурга и согласования с Правлением ТСЖ «ПЕНАТЫ» при

наличии утвержденных проектов, изготовленных в установленном законодательстве порядке;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей комфортное проживание жильцов дома.

С 22.00 до 9.00 часов в многоквартирном доме должна соблюдаться полная тишина.

- не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование в объектах общейдомовой собственности, в том числе на стенах или крыше дома, без разрешения Правления ТСЖ и соответствующих уполномоченных организаций;
- допускать в принадлежащие ему помещения работников жилищно-эксплуатационной организации представителей Правления для осмотра состояния санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для контроля показаний приборов индивидуального учета, а работников жилищно-эксплуатационной организации - также и для выполнения необходимых ремонтных работ.

Собственнику помещения ЗАПРЕЩЕНО:

- использование жилых помещений под офисы, мастерские, складские помещения, хранить в них взрывоопасные вещества и материалы, а также сдавать их в аренду под помещения другого назначения;
- содержание собак и кошек в квартирах без соблюдения требований санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
- вытряхивать вещи с балкона и окон;
- самостоятельно производить подключения к инженерным сетям и оборудованию, расположенным вне принадлежащих собственнику помещениях;
- выбрасывать мусор и окурки с балкона и из окон;
- вывешивать объявления на информационных стендах, в неустановленных Правлением ТСЖ местах.

3. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА.

Член Товарищества, собственник помещений ОБЯЗАН:

- Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии.
- Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые, бытовые и строительные отходы в специальные определенные места.
- Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, строительные растворы, картонную тару в мусоропровод.
- Не допускать хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

- Не допускается курение в местах общего пользования в подъездах, холлах, тамбурах и на лестничных клетках жилого дома.
- Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Передвижение автотранспорта по придомовой территории разрешается со скоростью **не более 5 км/ч**.

Собственнику помещений ЗАПРЕЩЕНО:

- Выгул собак на придомовой территории категорически запрещен и осуществляется только за ее пределами. **Проводка собак** по дому и придомовой территории возможна только на коротком поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, **в наморднике** и только в сопровождении хозяина.
- Парковать личные и иные приехавшие к «Собственнику» автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора автомобилями ПФ «Петро-Васт», а также на проезжей части придомовой территории, исключая проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.
Расходы по дополнительному вызову спецтранспорта для вывоза бытового мусора возмещает собственник автотранспорта, по чьей вине мусор остался не вывезенным.
При нарушении данного правила парковки Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.
- Высаживать деревья в защитных зонах прохождения подземных коммуникаций.
- Загромождать личными вещами проходы и места общего пользования.
- Производить на придомовой территории мойку и техническое обслуживание автомашин и иных транспортных средств.

Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинках лифтов и на любых поверхностях в местах общего пользования.

4. РЕМОНТ, ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ, НЕЖИЛЫХ И ПОМЕЩЕНИЙ И ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

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

4.1. Реконструкция жилых и нежилых помещений производится только при согласовании с собственниками помещений, непосредственно примыкающими к реконструируемому помещению, интересы которых затрагивает данная реконструкция, а также при наличии проекта.

4.2. Переустройство внутриквартирных инженерных коммуникаций (перенос приборов отопления, сантехники, вентиляции и т.п.) допускается только при наличии проекта и согласовании с Межведомственной комиссией при Администрации Калининского района Санкт-Петербурга и с Правлением ТСЖ. Проект разрабатывается в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, согласовывается жилищно-эксплуатационной организацией. Один

экземпляр проектной и исполнительной документации хранится в Правлении ТСЖ.

4.3. При проведении ремонтных работ, связанных с отключением электричества, воды и теплоснабжения, собственник жилого или нежилого помещения обязан согласовать с эксплуатационной организацией порядок и сроки проведения работ.

4.4. По окончании каждого рабочего дня строительная бригада, производящая ремонтные работы в жилом или нежилом помещении, производит уборку мест общего пользования (подметание, и при необходимости влажную уборку). В случае разгрузочно-погрузочных работ, уборка производится и на крыльце и на прилегающей к нему территории.

В соответствии с ЖК РФ лицо, самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение, несет предусмотренную законодательством ответственность.

Собственник жилого (нежилого) помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в срок, установленный органом, осуществляющим согласование, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, принимает решение - в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

5. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ОБОРУДОВАНИЯ

Собственникам помещений необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом обслуживающему персоналу через диспетчера, в случае необходимости вызвать аварийную службу;
- удалить с пола воду, чтобы она не проникала в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления.

В случае протечки крыши - уведомить об этом диспетчерскую службу и предохранить вещи от порчи.

В случае протечки из помещения, расположенного над вашим помещением немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, а в случае отсутствия собственника помещения сообщить диспетчеру.

Неисправность электросети:

- пригласить обслуживающий персонал через диспетчера или вызвать аварийную службу.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ ПРАВИЛ

6.1. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования указанные работы производятся сторонней организацией, а взыскание стоимости работ с виновных производится в судебном порядке.

6.2. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического и прочего оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

6.3. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до 10-го числа месяца за отчетным. Платежи осуществляются денежным переводом на счет Товарищества. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере 1/360 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. Помимо этого Правление также имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых собственником помещения документов, до момента уплаты.

6.4. Споры между жильцами дома, связанные с распределением общих расходов по оплате коммунальных услуг, текущим ремонтом и уборкой мест общего пользования, а также по другим вопросам о пользовании местами общего пользования, рассматриваются Правлением ТСЖ.

6.5. Члены Товарищества, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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 или его поведением.

6.7. Нарушение настоящих Правил влечет уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с действующим законодательством, если собственник использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, Правление ТСЖ вправе предупредить данного собственника о необходимости устранить нарушения.

Если собственник после предупреждения Правления Товарищества продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

По всем вопросам, возникающим у собственника, члена ТСЖ, он может обратиться в Правление: тел. 555-78-84, 3-й подъезд, пом. Диспетчерской службы.

Жалобы по вопросам управления, обслуживания общедомового имущества или действий собственников других помещений, подаются только в письменной форме:

- в эксплуатационную организацию по вопросам технической эксплуатации, содержания и ремонта общедомового имущества и придомовой территории;
 - в Правление ТСЖ - по вопросам управления общим имуществом.
-