

Правила использования и содержания помещений и общедомового имущества в многоквартирном доме и придомовой территории

1. Введение

1.1 Цель

Целью настоящих Правил является установление порядка использования помещений, содержания и использования общедомового имущества многоквартирных домов, а также придомовой территории.

1.2 Область применения

Требования настоящих Правил являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в домах ТСЖ, как членами ТСЖ, так и не являющихся членами ТСЖ, их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

1.3 Термины и определения

ТСЖ – товарищество собственников жилья «Колтушское шоссе 124/2»;

Правление – правление товариществ собственников жилья «Колтушское шоссе 124/2»;

Правила - правила использования и содержания помещений и общедомового имущества в многоквартирном доме, подземном гараже, паркинге и придомовой территории;

Полномочия ТСЖ - полномочия Правления и Председателя правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2».

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Устава ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2», других актов и норм действующего законодательства.

2.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять действие настоящих Правил принадлежит общему собранию собственников жилья. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных настоящими Правилами случаях правление имеет право выдавать от имени товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам собственникам жилья.

2.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как

собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

3. Правила пользования общедомовым имуществом

3.1. Жильцы многоквартирного дома и Правление не вправе использовать общедомовое имущество многоквартирного дома в целях не соответствующих целям проживания и деятельности ТСЖ, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

3.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСЖ, используются информационные доски в лифтах, в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Объявление должно быть снято в течение 5-х дней после окончания его использования. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях и конструктивных элементов дома.

3.4. Жильцам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами) без соответствующего решения Правления. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

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

3.6. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио, телевизионных и спутниковых антенна на кровле дома без согласования с Правлением.

3.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование и сети мусор, спички, тряпки, средства личной гигиены и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.

3.8. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях элементов совместного пользования. При проведении ремонта в квартирах собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет.

3.9. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы либо для обеспечения обслуживания и ремонта выполнить технологический проем с дверцей размером не менее 400х600 мм.

3.10. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания членов Товарищества и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

3.11. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

3.12. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории ТСЖ и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

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

3.14. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

3.14.1. Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;

3.14.2. Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

3.14.3. Курить, кроме специально отведенных для этого мест при их наличии;

3.14.4. Уничтожать и похищать общее имущество;

3.14.5. Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила, светильники;

3.14.6. Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и шахты мусоропроводов, кабельные каналы, электрощиты, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения трансформаторов и подстанций, шкафов управления.

3.15. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.

3.16. Порядок пользования лифтами.

3.16.1. Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей находящихся в нем, вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишить других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому

необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

3.16.2. При пользовании лифтом запрещается: 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 «Отмена», кнопку открытия дверей и кнопку аварийной связи с диспетчером.

3.16.3. Специальные правила пользования лифтами вывешиваются в самих лифтах.

3.16.4. Не допускаются шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

3.17. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

3.17.1. Все жители помещения в многоквартирном доме обязаны использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других жителей по пользованию данными объектами, соблюдать установленный Правлением и общим собранием собственников порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями и содержания общедомового имущества.

3.17.2. Все жители помещения в многоквартирном доме не должны производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений.

3.17.3. Все жители помещения в многоквартирном доме должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других жителей.

3.17.4. Не допускаются строительные работы, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4 часов

3.17.5. Не допускаются строительные работы, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) в период отдыха малолетних детей с 13-00 до 16-00.

4. Правила пользования придомовой территорией

4.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов многоквартирного дома, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

4.2. К имуществу, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме, относятся: автомобильные проезды, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.

4.3. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией в соответствии с данными Правилами.

4.4. Пользоваться имуществом многоквартирного дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не допуская ограничения возможности пользоваться данным имуществом других жильцов.

4.4. На придомовой территории ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

4.4.1. Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома;

4.4.2. Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;

4.4.3. Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;

4.4.4. Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;

4.4.5. Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;

4.4.6. Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;

4.4.7. Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;

4.4.8. Разводить костры, мангалы, жечь траву и листву.

5. Правила поведения на детской площадке.

5.1. Детская площадка предназначена для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

5.2. На детской площадке запрещается:

5.2.1. Распивать спиртные и содержащие алкоголь напитки, находиться в нетрезвом состоянии;

5.2.2. Курить;

5.2.3. Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;

5.2.4. Выражаться нецензурными выражениями;

5.2.5. Выгуливать домашних животных;

5.2.6. Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;

5.2.7. Совершать другие противоправные действия;

5.3. Нарушители Правил принудительно выдворяются с территории детской площадки сотрудниками правоохранительных органов и несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

6. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов

6.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора ТБО желательно в одноразовых целлофановых пакетах.

6.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки и не допускать сваливание мусора мимо и вокруг мусорных баков.

6.3. Пользование мусорными баками разрешается только жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

6.4. Вывоз строительного мусора осуществляется собственником помещения самостоятельно.

6.5. Категорически запрещается:

6.5.1. Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;

6.5.2. Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;

6.5.3. Выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;

6.5.4. Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;

6.5.5. Выбрасывать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;

6.5.6. Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнеров ТБО и оборудования коммунальных служб. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

7. Правила содержания домашних животных

7.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

7.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

7.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

7.4. Проход домашних животных по внутридомовой территории до места выгула разрешается только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, либо путем несения на руках.

7.5. Выгул домашних животных, в том числе и без поводка, осуществляется исключительно на специально оборудованной площадке (при наличии таковой) либо за пределами внутривортовой территории многоквартирного дома. Владельцы, проводящие домашних животных по территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

7.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Правление, других собственников помещений и ТСЖ от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением.

7.7. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

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

8. Правила парковки автотранспорта

8.1. Парковка автотранспорта разрешается только в специально отведенных для этого местах. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых жильцов.

8.2. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах парковочных площадок на территории двора на срок не более 1 часа.

8.3. ТСЖ не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

8.4. Стоянка малотоннажных грузовиков и микроавтобусов, грузовых автомобилей, автобусов, а также прицепов, домиков на колесах, лодок, снегоходов и другого крупногабаритного и специального транспорта на внутривортовой территории многоквартирного дома не допускается.

8.5. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств.

8.6. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускаются, за исключением случаев, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

8.7. Запрещается парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках. ТСЖ не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь место при нарушении правила.

8.8. Если собственник помещения непосредственно нанимает служащих товарищества для перемещения, парковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, ТСЖ не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих.

8.9. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 5 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

8.10. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для привлечения внимания самих собственников автотранспортных средств, поэтому не допускается парковка машины с включенной сигнализацией в таких местах, где отсутствует возможность самому владельцу ее услышать. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

8.11. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора.

8.12. В случае нарушения правил парковки собственнику автотранспортного средства выносится предупреждение о недопустимости повторения в будущем данного нарушения, при фиксации повторного нарушения автотранспортное средство эвакуируется с территории двора (гаража, паркинга) с привлечением специализированных организаций и/или органов ГИБДД.

9. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы, доставка товаров или грузов

9.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома обязан уведомить управляющего, члена правления или председателя правления ТСЖ о совершаемом выезде или въезде.

9.2. При заказе доставки груза или товара по адресу собственник помещения обязан убрать за собой контейнеры, коробки, тару, а также грязь и мусор, возникшие в результате переезда или доставки, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

10. Доступ в помещения

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

10.2. Управляющий и служащие товарищества не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих товарищества, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утраты или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

11. Общие правила безопасности

11.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника или Нанимателя помещения заперты. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя ТСЖ или Правление.

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