



"УТВЕРЖДЕНО"

общим собранием членов товарищества
собственников жилья "Простор-I"

Протокол № от 2021 г.

ПРОЕКТ

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ПРОСТОР-I"

ПР.08-03

Введены в действие приказом от _____

№ _____

Экземпляр № _____

Оглавление

1.	Нормативные ссылки.....	3
2.	Термины и определения	3
3.	Обозначения и сокращения	4
4.	Общие положения.....	4
5.	Пользование жилыми и нежилыми помещениями	5
6.	Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.....	8
7.	Порядок внесения обязательных платежей в многоквартирном доме.....	10
8.	Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования	11
9.	Соблюдение правил безопасности	11
10.	Ответственность за несоблюдение Правил.....	11
11.	Внесение изменений в Правила.....	12
12.	Лист ознакомления с Правилами	13

1. Нормативные ссылки

1.1. В настоящих Правилах использованы ссылки на следующие нормативные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- постановление правительства Российской Федерации от 21.01.2006. № 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями";
- постановление правительства Российской Федерации от 06.05.2011. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах";
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- Устав ТСЖ "Простор-1".

2. Термины и определения

2.1. В настоящих Правилах применены следующие основные понятия и термины:

- полномочия товарищества – полномочия правления товарищества собственников жилья "Простор-1" и председателя правления товарищества собственников жилья "Простор-1";
- пользователь – лицо, пользующиеся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме;
- Правила – правила проживания в многоквартирном доме товарищества собственников жилья "Простор-1", обязательные для выполнения как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашёнными;
- правление товарищества собственников жилья "Простор-1" – исполнительный орган управления товарищества собственников жилья, подотчётный общему собранию членов товарищества собственников жилья "Простор-1";
- председатель правления товарищества – член правления товарищества собственников жилья "Простор-1", избранный из его состава, для обеспечения выполнения решений правления, имеющий право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества собственников жилья "Простор-1", исполнение которых для указанных лиц

обязательно;

- собственник – собственник помещений в многоквартирном доме, а также другие лица проживающие в принадлежащем ему жилом помещении;
- товарищество – товарищество собственников жилья "Простор-Г".

3. Обозначения и сокращения

3.1. В настоящих Правилах применяются следующие обозначения и сокращения:

- РФ – Российская Федерация;
- ЖК РФ – жилищный кодекс Российской Федерации;
- ТСЖ "Простор-Г" – товарищество собственников жилья "Простор-Г".

4. Общие положения

4.1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилым помещением, принадлежащим гражданам на праве собственности жилого помещения в многоквартирном доме (далее - жилые помещения).

4.2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

4.3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4.4. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности.

4.5. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

4.6. Право пользования жилым помещением имеют собственник жилого помещения и члены его семьи.

4.7. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с настоящими Правилами.

4.8. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников

помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

5. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

5.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других пользователей, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5.2. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Пользователи не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Содержание домашних животных в многоквартирном доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных (https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_vasileostr/news/104594/).

Выгул собак на земельном участке многоквартирного дома ТСЖ "Простор-Г" запрещён.

5.5. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

5.6. Пользователь обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

5.7. Пользователь обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному

оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

5.8. Лоджии должны содержаться в чистоте.

Запрещается загромождать лоджии вещами, оборудованием и т.п.

5.9. Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

5.10. Пользователь обязан обеспечить установку приборов учёта воды, электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 №261-ФЗ

5.11. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

5.12. Любое переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", а также другими нормативными актами.

5.13. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

5.13.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

5.13.2. устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;

5.13.3. прокладку новых или замену существующих, подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.

5.14. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, в том числе:

5.14.1. перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов;

5.14.2. разукрупнение многокомнатных квартир;

5.14.3. устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений;

5.14.4. Переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства на основании разрешения Межведомственной комиссии по

Колпинскому району.

5.15. Запрещается производство работ:

5.15.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10:00 и позднее 18:00 часов, в том числе, если при производстве этих работ не установлен перерыв с 13.00 до 15.00 (в целях обеспечения дневного сна детям);

5.15.2. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

5.15.3. без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

5.15.4. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.

5.16. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

5.17. Собственник жилого 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.

5.18. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

5.19. Уровень шума в многоквартирном доме не должен превышать установленных нормативами величин.

5.20. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других пользователей.

С 22:00 до 9:00 должна соблюдаться тишина.

5.21. Собственники обязаны допускать в занимаемое помещение представителей ТСЖ "Простор-1" для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, допускать представителей ресурсоснабжающих организаций для проверки показаний приборов учёта.

5.22. Представители ТСЖ "Простор-1" вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое пользователем жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ "Простор-1" (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для

ликвидации аварий – в любое время.

5.23. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учёта, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей путём сверки их с показаниями соответствующего прибора учёта на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учёта и распределителей осуществляют Пользователи) ресурсоснабжающие организации направляет пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.

5.24. Представители ТСЖ "Простор-1" вправе требовать от пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ "Простор-1".

6. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

6.1. Пользователям запрещается:

- использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования;
- производить изменения объёмно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
- курить на лестничных площадках.

6.2. Пользователи вправе 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 многоквартирном доме, только после получения разрешения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в многоквартирном доме используются для обеспечения пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены, использование их в других целях запрещается.

6.4. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

– соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;

– вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках;

– держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике;

– не допускать выгул животных на земельном участке многоквартирного дома ТСЖ "Простор-Г", на детской и спортивной площадках;

– не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество многоквартирного дома.

6.5. Пользователям запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях, стенах и т.д.

Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности по обслуживанию дома определены места у входа в подъезд (стенд для объявлений).

Объявления должны быть сняты после их использования.

6.6. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов и иных местах, не предназначенных для этой цели.

6.7. В случае нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

6.8. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории и земельном участке многоквартирного дома.

6.9. На придомовой территории не разрешается парковка, стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также парковка, стоянка грузовых и специальных автомобилей, автобусов.

6.10. Парковка на земельном участке многоквартирного дома осуществляется в соответствии с "Правилами парковки на земельном участке товарищества собственников ©ТСЖ "ПРОСТОР-Г" 2021

жилья "Простор-1" легковых автомобилей, мотоциклов и мотороллеров", принятыми решением очередного общего собрания членов ТСЖ "Простор-1" (Протокол №1 от 18.10.2020).

6.11. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

6.12. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) твёрдых бытовых отходов где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей.

6.13. Вывоз строительного мусора оплачивается пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

6.14. Заказ мусорного контейнера для строительного мусора производится пользователем самостоятельно или через ТСЖ "Простор-1".

6.15. Место для установки контейнера для твёрдых бытовых отходов определяет ТСЖ "Простор-1".

6.16. Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, не допускать её загрязнения.

6.17. На земельном участке многоквартирного дома без разрешения ТСЖ "Простор-1" запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия вызывающие нарушение травяного покрова газонов, запрещается самовольная установка ограждений, любых построек.

7. Порядок внесения обязательных платежей в многоквартирном доме

7.1. В соответствии Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" каждый пользователь обязан своевременно и в полном объёме вносить плату за коммунальные услуги.

7.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги пользователем, ТСЖ "Простор-1" вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности с начислением пени.

Под неполной оплатой понимается наличие у пользователя задолженности по оплате услуг в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальные услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, и/или при невыполнении условий такого соглашения пользователем.

7.3. Ресурсоснабжающие организации вправе принять решение о начислении платы за коммунальные услуги собственникам (нанимателям) квартир, не оборудованных

приборами учёта или оборудованных, но не введенных в эксплуатацию, или в случаях не предоставления сведений по показаниям приборов учёта, по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 на каждого проживающего (постоянно или временно).

7.4. Использование жилого помещения в нарушение установленного законом порядка, влечёт увеличение платы на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере средней ежемесячной квартирной платы данного пользователя в месяц.

Полученные денежные средства используются на восстановление общего имущества и техническое оснащение многоквартирного дома.

8. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

8.1. В случае обнаружения пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу компании, осуществляющей аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома.

В случае если в квартире установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества.

9. Соблюдение правил безопасности

9.1. Пользователям для соблюдения правил безопасности рекомендуется:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- обеспечивать ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на лоджии.

9.1.1. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) пользователь должен уведомить об этом ТСЖ "Простор-Г" и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

По всем вопросам, возникающим у пользователя, он может обратиться в ТСЖ "Простор-Г".

10. Ответственность за несоблюдение Правил

10.1. При несоблюдении настоящих Правил, пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый "Акт"), составленный уполномоченным представителем ТСЖ "Простор-Г".

10.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего

пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилого дома, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, ненадлежащее их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилого дома, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечёт уголовную либо административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.3. В случае несоблюдения настоящих Правил пользователем, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

10.4. В соответствии со статьей 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей, либо недобросовестно обращается с жильем, допуская его разрушение, администрация Колпинского района Санкт-Петербурга назначает собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

10.5. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое или нежилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, администрация Колпинского района Санкт-Петербурга 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.

11. Внесение изменений в Правила

11.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения общего собрания членов ТСЖ "Простор-1".

