

## **Правила Проживания в многоквартирном доме**

### **I. Общие положения**

### **II. Общее собрание собственников**

### **III. Способы управления многоквартирным домом**

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

Управление управляющей организацией

Товарищество собственников жилья

### **IV. Правила содержания общедомового имущества**

### **V. Правила содержания внутриквартирного имущества**

Приемка квартиры от строительной компании

Обязанности и ответственность собственника

Порядок переустройства или перепланировки

Рекомендации по эксплуатации и уходу за пластиковыми окнами

### **VI. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования**

## **I. Общие положения**

1. Настоящие Правила проживания в доме обязательны для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, нанимателями, арендаторами, а также членами их семей и посетителями.
2. Право изменять, дополнять, пересматривать, или отменять данные Правила принадлежит общему собранию членов товарищества или собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50 % от числа голосов всех присутствующих на общем собрании).
3. Правление товарищества имеет право выдавать от имени товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме.
4. Заявления, предложения и жалобы, касающиеся вопросов управления и эксплуатации Вашим домом, работы ТСЖ или действий собственников других помещений, подаются в письменном виде Правлению Товарищества или Управляющей компании.

## **II. Общее собрание собственников**

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является органом управления многоквартирного дома (вне зависимости от наличия или отсутствия в доме ТСЖ), уполномоченное принимать наиболее важные решения, касающиеся всех собственников дома. В основном это вопросы, касающиеся порядка использования общего имущества.

*Статья 44 Жилищного Кодекса РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме*

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

*Статья 46 Жилищного Кодекса РФ. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме*

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

*Статья 48 Жилищного Кодекса РФ. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме*

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

### **III. Способы управления многоквартирным домом**

Одна из главных целей преобразований в сфере ЖКХ – увеличение роли собственников помещений в решении вопросов содержания многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом является обязанностью собственников помещений в таком доме. Собственники не вправе отстраняться от управления независимо от того, какой именно способ управления своим недвижимым имуществом они выбрали.

Принципы управления многоквартирными домами базируются на Жилищном кодексе РФ (ст. 161), предусматривающем:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам.

При этом собственникам жилых помещений необходимо выбрать один из предусмотренных способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

**Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений.** *Статья 164 Жилищного Кодекса РФ.*

1. Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений от имени собственников помещений в таком доме, в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

#### **Управление управляющей организацией**

Согласно Жилищному кодексу управляющая организация – это юридическое лицо любой организационно-правовой формы либо индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, которому на основании договора переданы в управление объекты общего имущества многоквартирного дома в целях осуществления эффективного управления.

Целью деятельности управляющей организации является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования данным имуществом, а также обеспечение предоставления гражданам коммунальных услуг.

Основными задачами управляющей организации являются:

1) организация работы, направленной на сохранность общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, предоставление качественных услуг населению в соответствии с требованиями государственных стандартов качества;

- 2) обеспечение граждан комфортными и безопасными условиями проживания в многоквартирных домах;
- 3) обеспечение санитарного содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, нежилых объектов, объектов коммунального назначения и придомовой территории путем заключения соответствующих договоров с собственниками помещений в многоквартирном доме и поставщиками услуг;
- 4) организация сбора платежей от населения за жилое помещение и коммунальные услуги, организация расчета за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;
- 5) снижение издержек при предоставлении жилищно-коммунальных услуг;
- 6) проведение разъяснительной работы с населением, направленной на повышение сохранности жилищного фонда и снижение энергоресурсопотребления.

Основными функциями управляющей организации являются:

- исполнение договоров на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, придомовых территорий;
- контроль выполнения работ, установленных договорными отношениями;
- участие в работе по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий;
- обеспечение надлежащего содержания, организация ремонта общего имущества в жилом доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие конструкции, инженерно-техническое оборудование, земельный участок);
- организация ремонта жилых и нежилых помещений на основании договоров с их владельцами (ремонт инженерных коммуникаций, устранение аварийных ситуаций и их последствий);
- организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания;
- заключение договора управления общим имуществом многоквартирного дома;
- заключение договоров на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;
- заключение иных договоров на выполнение отдельных видов работ и оказание услуг;
- заключение договоров на выполнение работ по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции общего имущества многоквартирного дома;
- осуществление контроля выполнения договорных обязательств контрагентами по заключенным договорам;
- прием, обеспечение заявок, обращений граждан;
- оформление документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания;
- начисление и сбор с собственников и нанимателей платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, а также установление порядка внесения такой платы на основании заключенных договоров;
- взыскание в установленном порядке задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
- своевременное предоставление жителям информации по вопросам жилищно-коммунального обслуживания, в том числе, по изменениям в жилищном законодательстве, о ценах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги;
- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;
- аккумулирование финансовых средств, поступающих от физических и юридических лиц – потребителей жилищно-коммунальных услуг, бюджетных средств; их рациональное и эффективное использование.

Основанием для передачи многоквартирного дома в управление является оформленный протокол общего собрания собственников помещений. В протоколе управляющая организация уполномочивается собственниками на получение и оформление соответствующей документации.

С момента избрания собственниками и нанимателями многоквартирного дома управляющая организация несет ответственность за надлежащую техническую

эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с установленными требованиями, в том числе правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и Управляющей организацией регулируются действующим законодательством и договором на управление многоквартирным домом.

Договор управления общего имущества многоквартирного дома заключается между управляющей организацией и каждым собственником помещений в многоквартирном доме либо органом управления товарищества собственников жилья.

На основании договора управления многоквартирным домом управляющая организация заключает следующие виды договоров:

1) на коммунальные услуги:

— на холодное водоснабжение и водоотведение, на горячее водоснабжение и отопление, на энергоснабжение, на газоснабжение и т.д. Обязательным условием данного вида договорных отношений является обязанность организации, предоставляющей коммунальные услуги, обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность сетей и приборов учета;

2) на предоставление жилищных услуг:

— на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;

— на основании решения собственников – договор на капитальный ремонт многоквартирного дома;

— на ремонт и эксплуатацию лифтов;

— на противопожарные мероприятия;

— на предоставление услуг внутри-домового освещения мест общего пользования и придомовой территории многоквартирных жилых домов и электроснабжения силовых установок лифтового хозяйства;

— на эксплуатацию и ремонт мусоропроводов;

— на сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

— на уборку внутриподъездных и придомовых площадей, уборку газонов, детских, спортивных, хозяйственных и других площадок;

— на санитарно-гигиеническую очистку жилых зданий и придомовых территорий;

— на содержание и уход за зелеными насаждениями придомовых территорий;

— на содержание и ремонт систем дренажа и отвода ливневых вод;

— иные договоры, необходимые для реализации функций управления домом.

Получатели жилищно-коммунальных услуг оплачивают их на основании своего договора с управляющей организацией непосредственно через управляющую организацию (если иное не предусмотрено договором).

Оплата жилищно-коммунальных услуг собственниками, нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений многоквартирного дома производится по единым ценам и тарифам, утвержденным в установленном порядке.

Собственники, наниматели, арендаторы жилых и нежилых помещений многоквартирного дома участвуют в общих расходах по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту мест общего пользования в многоквартирном доме пропорционально площади занимаемых помещений.

**Товарищество собственников жилья** *Статья 135 Жилищного Кодекса РФ.*

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в

собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

*Статья 136 Жилищного Кодекса РФ. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья*

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

*Статья 143 Жилищного Кодекса РФ. Членство в товариществе собственников жилья*

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

*Статья 145 Жилищного Кодекса РФ. Общее собрание членов товарищества собственников жилья*

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
  - 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
  - 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
  - 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

#### **IV. Правила содержания общедомового имущества**

Обязанность собственников по содержанию своего имущества предусмотрена нормами Жилищного кодекса Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170.

Собственники жилых помещений в многоквартирных домах как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не только имеют права на общее имущество дома, но и несут обязанности по его содержанию и эксплуатации. Таким образом, содержание общедолевого имущества – это не право, а обязанность собственников помещений в многоквартирном доме.

Понятие общего имущества определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

*Фасад* является общей долевой собственностью, поэтому необходимо поддерживать единый стиль оформления и установки дополнительного оборудования.



В целях сохранения единообразного фасада жилого дома:

- на балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время – лед и снег.
- запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц,
- запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов без письменного согласования Правления ТСЖ.
- решетки на окнах и лоджиях должны быть единого образца. С вариантами узоров, а также техническими условиями Вы можете ознакомиться в ТСЖ.
- установка кондиционеров на фасаде производится только после согласования места размещения с ТСЖ.
- разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже. Цветочные горшки, ящики и иные ёмкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

Запрещается сбрасывать *мусор* (пепел, окурки из окон и пр.) с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

*Домофонное устройство* достаточно простое, но требует аккуратного обращения. Особое внимание необходимо обращать на доводчики дверей, которые относятся к домофонному оборудованию.

На всех входных дверях установлены *доводчики*. Пожалуйста, не держите дверь открытой долгое время, т.к. они выходят из строя.

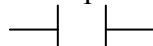
Если Вы вносите/выносите крупногабаритный груз (строительные материалы, мебель), разъедините доводчик во избежание его поломки.

*Доступы к коммуникациям.*

Пожалуйста, не закрывайте и не загораживайте доступ к системам коммуникации и электрическим устройствам на лестничной клетке, в подвалах и чердаках либо в Вашем помещении.

Не скручивайте и не открывайте замки с крышек электрощитков на лестничных клетках без согласования со специалистами управляющей компании. Если замки будут сломаны, их повторная установка будет производиться из средств ТСЖ, то есть за счет платежей всех собственников.

### ***Правила пользования лифтом***

1. Не оставляйте в кабине лифта личные вещи.
2. Входите в лифт спокойно и осторожно, стараясь не подталкивать людей.
3. Не прыгайте в кабине лифта во время движения.
4. Не курите в лифте.
5. При незапланированной остановке лифта нажмите аварийную кнопку.  Не создавайте панику.
6. Хозяевам животных: кошек, собак, птиц, мелких животных желательно перевозить в специальных клетках. Собак – обязательно в намордниках.

7. Детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых пользоваться лифтом категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ.
8. Для перевозки ребенка в коляске необходимо перед входом в кабину обязательно взять ребенка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины вначале вывезти пустую коляску, затем выходите сами с ребенком на руках.
9. При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из нее – это опасно.  
Нажмите кнопку «ВЫЗОВ». Сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

Соблюдайте чистоту и порядок в лифтовых кабинах!  
Будьте внимательны и доброжелательны друг к другу!

### ***Правила пользования придомовой территорией***

Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на придомовой территории допускается только при наличии письменного разрешения правления товарищества. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

### **Собственники не могут использовать придомовую территорию:**

1. Для возведения на ней гаражей, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с правлением товарищества, председателем правления, управляющим.
2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах и тротуарах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами, владелец транспортного средства или собственник жилого или нежилого помещения, к кому приехал владелец автотранспортного средства, обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.
4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома, необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Товарищество не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.
5. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.
6. Вождение автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам со скоростью не более 5 км/ч, парковка осуществляется на стоянках и в гаражах, отведенных правлением товарищества специально для этих целей. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

7. На придомовой территории не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.
8. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с правлением товарищества.
9. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

### ***Озеленение придомовой территории***

Собственникам помещений необходимо помнить об обязанности осуществлять озеленение придомовой территории в соответствии с проектом жилого дома.

*Из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда*

3.8.2. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

3.8.3. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.

3.8.6. Ящики для цветов устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

3.9.1. Владельцы озелененных территорий обязаны:

обеспечить сохранность насаждений;

в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

3.9.3. Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

### ***Правила содержания домашних животных***

1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. На владельца домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, Правление товарищества может обратиться с жалобой в соответствующие органы для привлечения к предусмотренной законом ответственности.

2. На придомовой территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории дома, обязаны иметь целлофан, совок и должны немедленно убирать за ними.

3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Правление, других собственников помещений в ТСЖ от какой-либо

ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного или его поведением.

Закон Свердловской области «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»

Статья 38. Нарушение правил содержания домашних животных

1. Негуманное обращение владельца с домашним животным, выразившееся в оставлении его без пищи, воды, а равно содержание домашнего животного в условиях, не соответствующих его биологическим особенностям, не повлекшее его гибели или увечья, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от трехсот до одной тысячи рублей.

2. Выгул собак на территории населенного пункта вне мест, специально отведенных для этого органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, без сопровождающего лица, без поводка и намордника в случаях, когда их наличие обязательно, а равно неисполнение обязанности по уборке экскрементов за животным -

влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от ста до пятисот рублей.

Уголовный кодекс Российской Федерации

Статья 245. Жестокое обращение с животными

1. Жестокое обращение с животными, повлекшее их гибель или увечье, если это деяние совершено из хулиганских побуждений, или из корыстных побуждений, или с применением садистских методов, или в присутствии малолетних, -

наказывается штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо ограничением свободы на срок до одного года, либо арестом на срок до шести месяцев.

### ***Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды***

1. Представители правления, управляющей организации, подрядчика имеют право входить в помещения общей долевой собственности в любое разумное время дня для осуществления своих прав и обязанностей. В чрезвычайных случаях вход в помещение может быть осуществлен круглосуточно.

2. Ключи от помещений, находящихся в общей долевой собственности (чердаки, подвалы, крыша и т.д.) хранятся в помещении ТСЖ. Ключи от данных помещений могут быть выданы собственникам или службам подрядчиков только с разрешения Правления ТСЖ или управляющей организации.

3. При выезде собственника или въезде нового собственника в любое помещение в ТСЖ, он обязан уведомить управляющего, председателя правления, о совершаемом выезде или въезде.

При въезде или выезде из помещения собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

### ***Соблюдение тишины и общественного порядка в доме***

Все собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, наниматели, арендаторы, а также члены их семей и посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 часов вечера до 08.00 часов утра, в пятницу, субботу,

воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18.00 до 11.00 часов. В это время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных, эксплуатационных или других работ (кроме работ, связанных с устранением аварий).. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей не должны проводиться на балконах или в проемы лестничных клеток. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также в указанное выше время.

*Закон Свердловской области «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»*

*Статья 37. Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан*

Совершение в жилых помещениях, помещениях общего пользования в многоквартирных домах, на расстоянии ближе чем сто метров от жилых домов, действий, нарушающих тишину и покой граждан, в том числе использование пиротехнических изделий, производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в период с двадцати трех до восьми часов по местному времени, а равно производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с восемнадцати до одиннадцати часов по местному времени, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до семи тысяч рублей.

В случае если в квартире собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду, собственник должен уведомить об этом Правление товарищества, председателя Правления и сообщить ему контактные телефоны или контактные телефоны доверенных лиц для оперативной связи, в том числе в случае возникновения аварии в жилом помещении собственника.

### ***Общие правила безопасности***

1. Наружные двери помещений в подъездах должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника, нанимателя или арендатора – заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия жителей в помещении собственник помещения должен уведомить о своем отъезде управляющего, председателя правления.
2. Замки на квартирных дверях. В связи с тем, что участились квартирные кражи, просим закрывать квартирные двери ИЗНУТРИ НА КЛЮЧ (не на задвижку). Обратите внимание на собственную безопасность, особенно в вечернее и ночное время!!!

### ***Противопожарная безопасность***

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Проявляйте особую

бдительность при курении в постели, выбрасывании окурков или пепла, использования свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами:

1. Не загромождайте лестничные клетки, балконы, подходы к чердаку. Держите подход к пожарным лестницам и люкам открытым, не демонтируйте их. Пожарные люки запрещается закрывать наглухо.
2. В связи с возрастающей технической сложностью жилых объектов, увеличением стоимости имущества граждан и юридических лиц, других активов перед собственниками жилых и нежилых помещений встают угрозы нового характера – угрозы, которые легче предотвратить, чем возместить ущерб от их реализации.

Вы можете оснастить квартиру средствами пожаротушения – огнетушителями, так как в 95% случаев загорания, граждане сами до прибытия пожарных могут погасить пожар.

Требования к содержанию общего имущества изложены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

*Пункт 10.* Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

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

*Пункт 11.* Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.).

*Пункт 17.* Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

*Пункт 41.* Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

За неисполнение обязанностей по содержанию своего имущества предусмотрена ответственность ст. 7.22 КоАП РФ.

*Статья 158 Жилищного Кодекса РФ. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме*

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

*Статья 154 Жилищного Кодекса РФ. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги*

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Услуги по управлению включают в себя: оформление и ведение договоров на оказание услуг, расчет годового финансового плана ТСЖ, проведение тендеров на поставку услуг (домофоны, охрана, кабельное телевидение и т.д.), расчет и начисление

ежемесячных платежей для каждого собственника, ведение бухгалтерского учета, консультации юридической службы, прием собственников, проведение общих собраний, и др.

Содержание общего имущества – это работы по санитарному содержанию многоквартирного дома (уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, вывоз мусора).

Текущий ремонт общего имущества – работы по техническому обслуживанию, обеспечивающие бесперебойную работу инженерного оборудования и строительных конструкций жилого дома (проведение осмотров, наладка и регулировка оборудования, и т.д.).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

*п. 11 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.* Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Каждому собственнику необходимо ежемесячно, в период с 20 по 25 число сдавать показания приборов учета холодной, горячей воды и электроэнергии. Показания можно сдать по телефону технику-смотрителю, положить в почтовый ящик ТСЖ или Управляющей компании или передать через консьержа.

На последних страницах данных Правил есть таблица для внесения показаний и акты снятия показаний приборов учета, которые необходимо заполнять и передавать в УК.

*Статья 155 Жилищного Кодекса РФ.* Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

п.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

п.11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Таким образом, в случае временного отсутствия собственника и членов его семьи по месту проживания перерасчет может быть произведен только за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета.

п.14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

## **V. Правила содержания внутриквартирного имущества**

### **Приемка квартиры от строительной компании**

В случае приобретения квартиры у застройщика, собственник подписывает акт приема-передачи своей собственности, после подписания которого собственник обязан



самостоятельно обеспечить содержание переданного ему помещения на основании ст. 210 Гражданского Кодекса РФ.

На основании ч. 2 ст. 720 Гражданского Кодекса РФ заказчик, обнаруживший недостатки в работе при приемке квартиры, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

При наличии замечаний по приему квартиры необходимо прописать указанные замечания в акте приема-передачи квартиры либо в этот день составить отдельный акт с перечнем строительных дефектов.

Застройщик устанавливает гарантийные сроки и прописывает их в договоре, подписываемом обеими сторонами. Собственнику необходимо внимательно изучить данные пункты договора и при обнаружении дефектов обратиться к застройщику для их устранения.

Ни ТСЖ, ни Управляющая компания не вправе обратиться к застройщику для устранения строительных дефектов от имени собственника, т.к. целью их деятельности является надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. Поэтому заявления от собственников на устранение строительных дефектов (регулировка окон, дефекты откосов, замена испорченных материалов и др.) должны быть написаны в адрес застройщика. При этом сотрудники ТСЖ или Управляющей компании могут только передать заявления застройщику (для удобства собственников), но не могут отвечать за сроки устранения данных дефектов.

#### **Обязанности и ответственность собственника**

Обязанность по обеспечению исправной работы всего внутриквартирного оборудования лежит на каждом собственнике жилого помещения. Поэтому каждый собственник должен хранить документы на внутриквартирное оборудование, где указан срок их службы, а также обеспечить их своевременную замену по истечении нормативного износа, вызвав для этого соответствующих специалистов. Запрещается самостоятельно устанавливать, менять, переставлять санитарно-техническое и иное оборудование в квартире.

Каждый собственник должен помнить о том, что в случае срыва, поломки, или иного повреждения санитарно-технического и иного оборудования, являющегося частной собственностью, ответственность по возмещению ущерба третьим лицам (например, собственнику нижерасположенной квартиры) будет лежать на нем.

*Из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.*

*Пункт 3.1.1.* Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

*Пункт 3.1.2.* Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

*Пункт 3.1.3.* Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.


Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в наладке печей, подоконные приточные устройства, каналы в стене и т.д.) квартиросъемщикам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях вентиляторов.

*Пункт 3.1.4.* Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель,

особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

*Пункт 3.1.5.* Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

Частным имуществом являются следующие внутриквартирные устройства:

- 
1. Электрический щиток с электрическим счетчиком и автоматическим выключателем.
  2. Водомеры холодной и горячей воды, включая вентиля, после водомеров
  3. Все сантехническое оборудование, расположенное в квартире (смесители, гибкие подводки и др.)

Окна, двери внутри и входные, отделка, полы, лоджии.

Правила пользования внутриквартирным оборудованием, находящемся в частной собственности собственника помещения.

1. *Водонагреватели.* Вы можете установить водонагреватели мощностью не более 5 Квт. Для оборудования большей мощности необходимо получить разрешение от Управляющей Компании.
2. *Ламинат.* Обратите внимание, что в условиях переувлажнения и пересыхания данное покрытие в квартирах может прийти в негодность. Ламинат следует протирать чуть влажной тряпкой.
3. *Антенны.* Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн за пределами помещения допускается только со специального разрешения ТСЖ, данного в письменном виде. Владелец помещения в ТСЖ может пользоваться коллективной телевизионной антенной.
4. *Пожарные лестницы и люки.* Держите подход к пожарным лестницам открытым, не демонтируйте их. Пожарные люки запрещается закрывать наглухо.
5. *Пластиковые окна и вентиляция.*

Пластиковые окна обеспечивают герметичную изоляцию квартиры от улицы, и для того, чтобы избыточная влага выходила на улицу, мы рекомендуем Вам проветривать свою квартиру 10-15 минут два раза в день, даже зимой.

Для открывания поворотного-откидного окна, аккуратно нажмите на ручку

2) Для достижения откидного положения повернуть ручку вверх в вертикальное положение. Окно откроется в вентиляционное (откидное) положение.

\* Для достижения поворотного положения повернуть ручку в горизонтальное положение (окно откроется в поворотное положение). Для того чтобы избежать провисания оконных створок, поворотным положением следует пользоваться в редких случаях.

\* При переходе от поворотного положения к откидному или наоборот предварительно закройте окно.

Внимание! Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается!

В квартире установлена вытяжная вентиляция. Каналы вытяжной вентиляции расположены в кухне, в туалетной и ванной комнатах, которые установлены в фиксированном положении. Регулирование количества воздуха поступающего в помещение осуществляется автоматически.

Чистка фильтра:

1. снять фиксатор
2. извлечь корпус клапана из отверстия в стене
3. извлечь фильтр

осуществить промывку фильтра теплой водой

*Статья 1064 Гражданского Кодекса РФ. Общие основания ответственности за причинение вреда*

*1. Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.*

Общие обязанности собственников помещений по обеспечению содержания и ремонта жилого помещения:

- при обнаружении неисправностей оборудования незамедлительно принять меры, необходимые для их устранения, в необходимых случаях обращаться в соответствующую аварийную службу;
- соблюдать правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием;
- не заниматься самостоятельной установкой или перестановкой санитарно-технического и иного оборудования
- не допускать в своем жилом помещении производство перепланировок иначе как в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

*Статья 7.21. Кодекса об административных правонарушениях: нарушение правил пользования жилыми помещениями*

*1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению -*

*влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.*

*2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.*

### **Порядок переустройства или перепланировки**

Переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения - это изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Порядок производства перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрен главой 4 Жилищного Кодекса РФ.

Особое внимание необходимо обратить на следующие пункты:

Ст. 29 Жилищного Кодекса РФ:

п. 3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

п. 4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

п. 5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, 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 с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого

помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

п. 6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.

Управляющая жилищная компания "Территория" проводит согласование и приемку перепланировок и переоборудования жилых и нежилых помещений.

Перечень документации, предъявляемой в УЖК "Территория" для согласования перепланировок и переоборудования жилых и офисных помещений в жилых домах:

Вариант 1: перепланировка и переоборудование выполнены.

1. Заявление на имя председателя ТСЖ от собственника.
2. Нотариально заверенную копию доверенности в случае передачи полномочий по оформлению документов собственником доверенному лицу.
3. Удостоверение личности.
4. Планы квартиры, выполненные БТИ, до и после изменений.
5. Согласование от проектной организации, выполнявшей проект дома, на изменение площади или конфигурации несущих конструкций, если они затронуты при перепланировке.
6. Акты на скрытые работы по устройству гидроизоляции пола или стен при необходимости.
7. Лицензию организации или сертификат физического лица на право выполнения произведенных работ.

Вариант 2: перепланировка и переоборудование не выполнены.

1. Заявление на имя председателя ТСЖ от собственника.
2. Нотариально заверенную копию доверенности в случае передачи полномочий по оформлению документов собственником доверенному лицу.
3. Удостоверение личности.
4. Все разделы разработанного проекта перепланировки и переоборудования помещения. Проект должен быть согласован с проектной организацией, выполнявшей проект дома, в случае изменения площади или конфигурации несущих конструкций в помещении.
5. Копию лицензии или сертификата на право выполнения проектных работ.
6. Копию лицензии на право производства строительных работ.
7. Гарантийное письмо о возмещении ущерба в случае аварий, произошедших из-за производимых работ по перепланировке или переоборудованию помещения.
  - В УЖК передается один экземпляр копий всех представленных на рассмотрение документов.
  - Все копии должны быть нотариально заверены или иметь подписи с синей печатью (кроме п. 2 и 3)
  - После рассмотрения представленной документации могут быть запрошены дополнительные документы.

По вопросам, связанным по перепланировкам и переоборудованию можно обращаться по тел. 286-111-6 (вн.168).



Пожалуйста, не производите перепланировку и переустройство в нарушение норм Жилищного Кодекса РФ без соответствующих разрешительных документов, иначе Управляющая компания и ТСЖ будут вынуждены приостановить проведение работ всеми законными способами, включая обращение в надзорные и контрольные государственные органы.

## Рекомендации по эксплуатации и уходу за пластиковыми окнами

За пластиковым профилем и стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты от любых механических воздействий. Для продления срока эксплуатации рекомендуется придерживаться правил ухода за окнами. А именно необходимо самостоятельно проводить обслуживание оконных конструкций:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры средствами, не содержащими смолы.
- Осмотр и очистка резинового уплотнителя.
- Очистка дренажных (водоотводных) отверстий от грязи.

По завершении монтажных работ желательно в течение 10-ти дней удалить защитную плёнку с внутренней и внешней стороны окна. Клеящее вещество защитной плёнки подвержено воздействию погодных условий и солнечного излучения, результатом которого может быть в дальнейшем затруднительное удаление плёнки с оконной рамы.

Конденсат – наиболее распространенная проблема, с которой приходится сталкиваться производителям ПВХ окон и их потребителям. Следует заметить, что конденсат – это не только неприятный эстетический дефект, но может послужить причиной увлажнения строительных конструкций, и как следствие появления плесневого грибка! По нормам температура внутреннего воздуха в помещениях должна быть не ниже +18°C. *Если температура ниже нормативной, то надо проверять систему отопления, потому что это может послужить причиной выпадения конденсата.* Конденсат образовывается в первую очередь по низу стеклопакета. Вследствие конвекции холодный воздух скапливается в нижней части между стеклами. Поэтому, низ и нижние углы стеклопакета – самые холодные части современной оконной конструкции.

*Международные нормы (стандарты ISO, EN) допускают временное образование конденсата на внутреннем стекле стеклопакета.*

Но стандарты на оконные блоки не нормируют образование конденсата, так как это явление зависит от комплекса сторонних факторов: *влажности воздуха в помещении, конструктивных особенностей узлов примыканий оконных блоков, недостаточной конвекции воздуха по внутреннему стеклу (из-за широкой подоконной доски, неправильной установки отопительных приборов) и др. При этом ГОСТ 24866-99 не допускает выпадение конденсата внутри стеклопакета, которое следует считать значительным дефектом, приводящим к снижению нормируемых эксплуатационных характеристик».*

Что касается *повышенной влажности воздуха*, то для этого явления характерны такие основные причины:

- Недостаточный воздухообмен в связи со слишком плотными окнами и, как следствие, плохой работой вытяжной вентиляции.
- Повышенная влажность строительных конструкций по причине недавно завершённых строительных или ремонтных работ. Строительные конструкции сохраняют влагу один – два года после окончания работ!

Нормы СНиП 23-02-03 «Тепловая защита зданий» определили расчетные параметры относительной влажности помещений для определения точки росы и требования к температуре на внутренней поверхности окон:

5.9 Относительную влажность внутреннего воздуха для определения температуры точки росы в местах теплопроводных включений ограждающих конструкций, в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей, следует принимать:

- для помещений жилых зданий, больничных учреждений, диспансеров, амбулаторно-поликлинических учреждений, родильных домов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, общеобразовательных детских школ, детских садов, яслей, яслей-садов (комбинатов) и детских домов – 55 %, для помещений кухонь – 60 %, для ванных комнат – 65 %, для теплых подвалов и подполий с коммуникациями – 75 %;
- для теплых чердаков жилых зданий – 55 %;

5.10 Температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий (кроме производственных) должна быть не ниже плюс 3°C, а непрозрачных элементов окон – не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года, для производственных зданий – не ниже нуля °С.

Необходимо проверить помещение на *наличие холодной поверхности!*

*Причины появления холодных поверхностей* могут быть связаны с *сопротивлением теплопередаче и с продуванием конструкций.*

*Советы для устранения возможности появления конденсата:*

Если все-таки конденсат стал следствием повышенной влажности воздуха, то эту причину необходимо устранить из-за повышения вероятности появления в помещении плесневого грибка. Для понижения влажности воздуха в помещениях и переноса точки росы в область более низких температур, специалисты рекомендуют установить климатический клапан «Регель-Эйр» или проветривать помещения в течение 10 минут два раза в день. Потери тепла при таком проветривании незначительны даже в зимний период и составляют не более 3 градусов. Интенсивность проветривания помещения необходимо увеличить при проведении ремонтных работ.

Подоконник не должен быть очень широким и препятствовать прохождению тёплого воздуха. Для прохождения тёплого воздуха к окну, располагайте шторы на некотором расстоянии от подоконника.

Декоративные экраны на радиаторы отопления не должны препятствовать прохождению тепловых потоков от радиаторов.

Необходимо периодически проверять систему вытяжной вентиляции в вашем доме или квартире.

## **V. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования**

Все жители и владельцы нежилых помещений должны использовать технические средства в здании, такие как лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями.

О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить по телефону **286-65-15 (диспетчерская)** и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

### *Утечка воды внутри помещения*

- 1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы, либо трубопровода,
- 1.2. Немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу по телефону 286-65-15
- 1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,
- 1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,

Не производить самостоятельные ремонтные работы, как можно быстрее вызвать специальные службы

*В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии сразу позвонить в диспетчерскую службу по телефону 286-65-15*

### *Затопление помещения извне*

Уведомить о факте затопления управляющего по телефону \_\_\_\_\_, в случае отсутствия – дежурного диспетчера Управляющей Компании (по телефону диспетчерской службы – 286-65-15)

### *Неисправности электрической сети*

Установить (по возможности) причину неисправности и сообщить в ТСЖ по телефону \_\_\_\_\_ или в диспетчерскую службу по телефону 286-65-15

#### Неисправности отопительной системы

При обнаружении неисправности в приборах центрального отопления, немедленно сообщить в ТСЖ дежурному диспетчеру по телефону \_\_\_\_\_ или в объединенную диспетчерскую службу по телефону 286-65-15

### ***Что может произойти при невыполнении настоящих Правил?***

1. Отсутствие кворума на собрании и при заочном голосовании из-за вашей неявки не позволит общему собранию принять важных для вашего дома решений. Те собственники, которые вступили в ТСЖ и пришли на собрание, будут чувствовать себя обманутыми и в следующий раз тоже не пойдут на собрание. В итоге все решения, которые жизненно важны для вашего дома, приняты не будут.
2. Неоплата текущих платежей приводит к росту долгов ТСЖ перед поставщиками услуг. Когда долг достигает определенного уровня, поставщик может приостановить оказание услуг. Пострадают и плательщики и не плательщики. Среди соседей возникнут конфликты, взаимные упреки и обиды. Социальная атмосфера в доме станет тяжелой.
3. В случае, если вы не сдали показаний своих приборов учета, это равносильно неоплате коммунальных услуг. Дальше как в п.2. Для снижения этих рисков специалисты управляющей компании будут начислять всем, кто не сдал показания приборов, весь объем воды и электроэнергии который остался не закрыт показаниями.
4. Ущерб, причиненный общему имуществу, имеет денежное выражение. Если виновник ущерба известен, ему предстоит его возместить. В случае, когда виновник не известен, возместить ущерб придется всем собственникам, скинувшись на ремонт. Каждому собственнику выгодней когда виновники известны. Сообщайте в управляющую компанию о случаях вандализма и избавьте себя от дополнительных расходов.

**Выполнение всеми собственниками помещений в Вашем доме этих несложных правил позволит создать комфортные условия для Вашего проживания, избежать дополнительных расходов и кризисных процессов в управлении и эксплуатации Вашей собственности.**