

Утверждены общим собранием  
членов ТСЖ «Колхозная, 11»  
Протокол № 3 от 27 ноября 2012 г.



## Правила проживания в ТСЖ «Колхозная, 11»

### 1. Общие положения

1.1 Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Пост. Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г), Устава ТСЖ «Колхозная, 11», других актов и норм действующего законодательства.

1.2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Правление имеет право выдавать от имени Товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов Товарищества.

1.3. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника помещений в ТСЖ» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником так и арендатором любого помещения в ТСЖ, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника, нанимателя или арендатора помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

В тексте данных Правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия Правления и Председателя Правления.

1.4. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственников помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество или соглашения (договора) о передаче ТСЖ прав по управлению, совместному владению домом и долевому участию в расходах по его содержанию, ремонту и управлению. (Ст. 143 п. 1 Жилищного Кодекса РФ)

1.5. Не ущемляя личных прав и свобод, принципа «что не запрещено то разрешено» собственники жилья в ТСЖ «Колхозная, 11» берут на себя обязательства по выполнению настоящих Правил проживания в ТСЖ.

### 2. Правила пользования общей собственностью членов Товарищества

2.1. Собственники помещений в ТСЖ и Правление Товарищества не должны использовать собственность ТСЖ в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

2.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества, Правление должно определить место, о котором уведомляются все члены Товарищества. Объявление должно быть снято после его использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях,

ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

2.4. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами Товарищества или по разрешению Правления) Запрещается хранение в помещениях общего пользования или кладовых бензина, растворителей и других легковоспламеняющихся или взрывчатых материалов.

2.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласия Правления. Помещения, находящиеся в общей долевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

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

2.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, а также другого навесного оборудования на кровле и фасаде дома, без согласования с Правлением. Владелец помещения в Товариществе может пользоваться услугами кабельного телевидения с условием оплаты данной услуги согласно тарифа.

2.8. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях элементов совместного пользования в т.ч. возле дверей мусорных камер и возле подъездов.. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях последний обязан собрать и вывезти весь строительный мусор своими силами и за свой счет, (по желанию можно заказать через ТСЖ бункер для крупногабаритного мусора, при загрузке его менее половины, собственником жилья оплачивается 50% стоимости, при загрузке более половины бункера – оплата 100% согласно тарифа. Категорически запрещается выбрасывать строительный мусор в мусоропровод.

2.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Запрещается сливать любые жидкости, используемые при ремонте, а также смыв строительных смесей с инструментов. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.

2.10. Запрещается полностью закрывать существующие каналы прокладки общих технических коммуникаций капитальным способом, для обслуживания необходимо устроить технологический проем с дверцей размером не менее 400x600 мм.

2.11. Запрещается, оставлять самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья, строительные материалы и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, подъездах, лестничных маршах и лестничных площадках, местах автостоянок транспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

2.12. Разрешается посадка растений-цветов, деревьев, кустарников и других зеленых насаждений- на придомовой территории товарищества и в местах совместного пользования после предварительном согласовании планов посадки с Правлением. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

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

Коммуникациями общего пользования считаются: водоснабжение – до вводного запорного крана, канализация до отводов, теплоснабжение – по перемычку на которой категорически запрещается устанавливать запорные краны.

2.14. ТСЖ не несет ответственности за нанесение собственнику материального ущерба, вызванного причинами, не зависящими от воли ТСЖ (например: авария на трубопроводе, течь из канализационного стояка и др.)

### **3. Правила проживания и соблюдения общественного порядка**

3.1. Собственник помещения в ТСЖ не должен производить сильный шум в здании, совершая или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещения. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 23.00 и 7.00 следующего дня, если это мешает соседям.

3.2. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью без перерыва (для отдыха малолетних детей) более 4 часов в рабочие дни, режим работ с 9.00 до 13.00, или с 15.00 до 19.00. По субботам, такие работы должны проводиться с 10.00 до 15.00. В воскресные и праздничные дни шумовые работы запрещены.

### **4. Правила содержания домашних животных**

4.1. Не допускается содержание, разведение и кормление в помещениях ТСЖ или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных. Разрешается содержать обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы и пр.), животных-поварыней, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

4.2. Содержание в жилых помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

4.3. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах; на остальной территории ТСЖ животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль за ними. Владельцы, проводящие выгул домашних животных на территории совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Правление, других собственников помещений и Товарищества от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашних животных в ТСЖ или его поведением. Крупные собаки или собаки бойцовских пород при нахождении в местах общественного пользования должны быть в обязательном порядке в намордниках.

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

### **5. Правила парковки (Стоянки) машин и складирование**

5.1. 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.

5.2. Стоянка грузовых автомобилей, прицепов, домиков на колесах, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории ТСЖ допускается только с письменного разрешения Правления и только в местах, специально отведенных для этого. Эти транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на срок не более 24 часов. К злостным нарушителям правил пользования общей парковкой применять штрафные санкции (факт нарушения оформляется протоколом, и документы предоставляются на административную комиссию).

5.3. На территории ТСЖ не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Складирование строительных и других материалов. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории ТСЖ не допускаются, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.4. Категорически запрещается парковка автомобилей, перекрывающая пешеходные дорожки и входы в подъезды, на тротуарах и газонах, особенно в дневное время суток. На нарушителей будут составляться акты с приложением фотографии нарушения и отправляться в городской отдел «Ростехнадзора» и ГИБДД для розыска автовладельца и наложения штрафа согласно Постановления Главы города Железнодорожный и Правил дорожного движения.

Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, порчу, которые произошли за время парковки.

5.5. Собственник автотранспортного средства несет материальную ответственность за порчу общего имущества (газоны, ограды, бордюры, деревья, кусты, строения и т.д) причиненного его транспортным средством.

## **6. Правила доступа в помещения собственников**

6.1. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а так же для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий. В целях обеспечения безопасности жителей, по возможности техническому персоналу будет выдано задание в письменной форме, заверенное печатью ТСЖ подтверждающие его статус и место проведения работ (осмотров). При аварийных и др. не предвиденных случаях, после прибытия и представления работника ТСЖ, житель может позвонить в диспетчерскую по телефону: **8 (498)-304-77-26** и получить подтверждение полномочий работника.

6.2. Председатель правления, другие работники Товарищества не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих Товарищества, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

## **7. Правила въезда, выезда, переезда, погрузочно-разгрузочных и такелажных работ**

7.1. При выезде или въезде новых жильцов в любое помещение ТСЖ его собственник, прежний или новый, обязан уведомить правление о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб общему долевому имуществу, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно или через Правление за дополнительную оплату согласно тарифа. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

7.2. При проведении сантехнических работ в жилых помещениях, в случае необходимости слива стояков холодной, горячей воды или системы отопления собственник письменно обра-

щается в Правление с последующим начислением стоимости конкретной услуги согласно тарифов в квитанции и оплаты их.

7.3. В случаях, когда собственник помещения непосредственно нанимает работников Товарищества для выполнения внутридомовых сантехнических работ, услуг электрика и т.п. в том числе перевозки или погрузочно-разгрузочных работ, Товарищество не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями работников.

7.4. Собственник помещения не должен или пытаться управлять, устанавливать какой-либо другой способ контроля или давления на рабочий персонал Товарищества, Председателя правления или Правление Товарищества, если такие действия превышают права, установленные Уставом для собственников помещений в Товариществе, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

## 8. Правила управления делами Товарищества

8.1. Управление делами Товарищества осуществляет Общее собрание собственников, Правление Товарищества и Председатель Правления Товарищества.

8.2. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до 20 числа каждого месяца, следующего за прожитым. Осуществление сбора платежей производится в помещении ОАО КБ «МИнБ» ул. Колхозная д.12 к. 2, где за услугу взимается **0 %**

8.3. В соответствии с пунктом 2 части 1 ст. 154 Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 глава «Определение состава общего имущества», п.1 подпункт 2 и главы «Требования к содержанию общего имущества» п. 11, ежегодными рекомендациями Главы городского округа Железнодорожный, установить оплату за содержание и ремонт жилых помещений (в т.ч. сбор и вывоз бытовых отходов и обслуживание лифтов) с квадратного метра жилого помещения, независимо от этажности и количества проживающих.

8.4 Ежемесячные оплаты за коммунально-эксплуатационные услуги производится строго до даты указанной в квитанциях. В соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ установить: лица несвоевременно или не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.5 Правление может ограничить выдачу запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей сроком от трех месяцев и более - до момента погашения этой задолженности.

8.6 Правление правомочно принимать решения в отношении злостных неплательщиков за предоставленные коммунальные услуги от постановки на вид, не выполнение его заявок на техническое обслуживание и ремонт его внутридомовых коммуникаций до частичного прекращения предоставления услуг **и подачи иска в суд**

8.7 Жалобы, касающиеся управления Товариществом или действий собственников других помещений в ТСЖ, подаются только в письменной форме Председателю или Правлению Товарищества.

## 9. Общие правила безопасности

9.1. Наружные входные двери и двери в помещения общего пользования многоквартирного дома должны быть постоянно закрыты.

. Двери в подвалы и чердаки должны быть закрыты а ключи должны находиться в диспетчерской комнате. Двери в помещения собственников должны быть закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении, должны быть закрыты .

9.2. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов помещений, собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление, оставить контактный телефон.

9.3. Всем жителям ТСЖ настоятельно рекомендуется соблюдать основные нормы требований контр террористических мер. Не проводить с собой в подъезд незнакомых лиц. Не открывать через квартирный домофон входную дверь в подъезд незнакомым лицам представляющимся почтальонами, страховыми агентами и т.д. (вход через дежурную по подъезду). Не принимать от незнакомых лиц для передачи другим жителям никаких свертков, пакетов, коробок и прочее. Обращать особое внимание на подозрительные предметы в доме и возле него. Будьте бдительны!

## **10. Правила ответственности за нарушения Правил проживания в ТСЖ**

За несоблюдение Правил проживания в ТСЖ, к виновным будут применяться нормы административной ответственности через участкового уполномоченного МВД, вплоть до судебной ответственности, инспекций противопожарного и санитарно эпидемиологического надзора, также общественное порицание членов ТСЖ путем предания огласки факта нарушения и нарушителя