

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ № 24 КОРПУС 2 ПО ДАЧНОМУ ПРОСПЕКТУ ТСН «ДАЧНЫЙ 24 КОРПУС 2»

Общие положения.

1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСН «Дачный 24 корпус 2» и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.
2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию членов ТСН. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%).
3. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны к исполнению как для собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, так и для сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом) нанимателей, арендаторов и посетителей жилого комплекса.
4. Нарушение правил может привести к применению товариществом собственников жилья правовых мер, в том числе наложение штрафных санкций. (Приложение №1)
- 5 В Правилах используются следующие понятия.
 - 5.1. Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом являются:
 - помещения общего пользования (межквартирные холлы, лестничные площадки, лестницы, подвалы и чердаки)
 - крыши;
 - ограждающие конструкции дома;
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения;
 - земельный участок, на котором расположен дом;
 - элементы озеленения и благоустройства и другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома;
 - электрощитовая;
 - тепловые пункты и водомерный узел.

Внутридомовое общее имущество

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);
 - 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. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме не должны использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в целях, не соответствующих целям проживания.
3. Запрещается загромождать межквартирные холлы, лестничные клетки, тамбуры. Крупногабаритный мусор, мебель, рамы и двери, бытовую технику и упаковку от нее (картон от бытовой и видео-оргтехники) запрещено складировать на лестничной площадке, в приквартирном, межквартирном холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами ТСН за счет собственника.
4. Запрещается размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
5. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных правлением товарищества для этого мест.
6. Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.
7. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в мусоропровод. Курение в подъездах и на лестничных площадках **ЗАПРЕЩЕНО** законом.
8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы личной гигиены и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.
9. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с законом Санкт-Петербурга «Об административной ответственности за нарушения покоя граждан и тишины в ночное время» должны **соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра**. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.
10. Запрещается осуществление деятельности в жилых и нежилых помещениях, расположенных на территории жилого дома, связанной с повышенной шумливостью, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.
11. Запрещается использовать жилое помещение для промышленного производства.
12. В случае длительного отъезда собственника, сдачи помещения в аренду владелец должен уведомить об этом правление товарищества. Собственник помещения должен оставить информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.
13. При продаже помещения собственник должен сообщить в правление ТСН информацию о смене собственника помещения.
14. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить в круглосуточную диспетчерскую службу по тел. 372-24-05 по моб. тел. 8-953-353-81-54 или по домофону.

Общие правила безопасности

1. Обеспечение безопасности в доме достигается строгим выполнением всеми собственниками порядка и правил установленных в ТСН.
2. В ТСН организована круглосуточная консьержная служба, обеспечивающая пропускной режим в дом и выполняющая функции контроля за системами безопасности (

видеонаблюдение) и работой инженерных систем (электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение) .

3. Двери подъездов в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты. В ночное время с **01.00** до **05.00** входные двери блокируются и вход осуществляется через консьержа.

4. Не допускается нахождение в доме посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями собственников помещения и арендаторов (квартиросъемщиков), включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов и др. В случае, если такое лицо обратится к жильцу для прохода в дом, последний должен переадресовать обратившегося к консьержу. Самостоятельно не открывать входную дверь.

Правила пользования водопроводом и канализацией.

1. Беспрепятственно допускать сотрудников ТСН к общедомовым системам (стоякам ХВС, ГВС, ЦО и канализации).

2. Квартирные приборы учета (водосчетчики) должны быть опломбированы.

3. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.

4. Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, жидкие строительные отходы и мусор.

5. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

6. Не допускать бесхозяйственного расхода воды, утечек через водоразборную арматуру.

7. Не пользоваться санитарными приборами в случае засорения канализационной сети.

8. Немедленно сообщать консьержу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации.

9. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и недопустимых механических нагрузок.

9. Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах.

10. Красить полиэтиленовые трубы.

11. Для очистки наружных поверхностей пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой. Категорически запрещается применять металлические щётки!

12. Запрещается закрывать существующие каналы со стояками ХВС (холодное водоснабжение), ГВС (горячее водоснабжение) и сантехнических коммуникаций (канализация) капитальным способом, без обеспечения надлежащего доступа для обслуживания. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

13. Запрещается подключаться к стоякам ГВС и ХВС до прибора учета (квартирный счетчик). В случае обнаружения подключения к стоякам ГВС и ХВС до прибора учета (квартирный счетчик) оплата будет начисляться по общегородским нормативам до устранения нарушения.

14. В случае аварии на внутриквартирных коммуникациях водоснабжения и отопления

НЕМЕДЛЕННО сообщить об аварии консьержу одним из следующих способов:

- квартирный домофон ;
- по тел. 372-24-05;
- по моб. тел. 8-953-353-81-54.

Правила пользования лифтами.

1. Запрещено перегружать лифт выше указанной предельной нормы загрузки (400 кг).
2. Запрещается курение в лифте.
3. Поддерживать чистоту в кабинах лифтов.
4. Поддерживать исправность и целостность внутреннего оборудования лифтовых кабин.
5. Запрещается царапать, мазать краской и т.д.
6. В случае остановки лифта связаться с диспетчером по громко-говорящей связи и сообщить о проблеме.

Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях.

1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях собственников производятся строго в соответствии с «Правилами проведения ремонтно-строительных работ». (Приложение №2)
2. Установка антенн, спутниковых тарелок, кондиционеров, вывесок и прочих элементов на наружные стены производится только после согласования с правлением товарищества.
3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения.

Пользование придомовой территорией

1. Запрещается производить погрузо-разгрузочные работы перед фасадом многоквартирного дома в период с **23.00 до 07.00**
2. Запрещено ходить по газонам, мусорить на газонах и придомовой территории.

Парковка

Парковка автотранспорта осуществляется в строгом соответствии с «Положением о парковке легкового автотранспорта на территории ТСН «Дачный 24 корпус 2».

Животные

1. Разрешается содержание животных в принадлежащих собственнику помещениях (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу.
2. На территории ТСН запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории ТСН, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними продукты их жизнедеятельности.
3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

Управление делами товарищества

1. Управление системами многоквартирного дома, его обслуживание, руководство персоналом осуществляется Товариществом собственников недвижимости «Дачный 24 корпус 2» его органами управления в соответствии с Уставом Товарищества. Работники Товарищества выполняют свои обязанности и подчиняются своим непосредственным начальникам в соответствии с заключенными с ними трудовыми договорами и утвержденными должностными инструкциями (или временными регламентами до утверждения основных). Работники Товарищества при выполнении своих обязанностей не подчиняются собственникам помещений в многоквартирном доме.

2. Порядок выбора Правления Товарищества и срок его полномочий устанавливаются Уставом Товарищества.

3. Собственник помещения не должен предпринимать попыток какого-либо руководства Правлением Товарищества или его Председателем, а также давления на них. Правление Товарищества и его Председатель являются выборными должностями Товарищества, обеспечивающими при управлении многоквартирным домом возможность отправления принципов демократичности и прозрачности с целью бесперебойного обеспечения многоквартирного дома ТСН «Дачный 24 корпус 2» водой, теплом и электричеством.

4. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими Товарищества, председателем или Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные Уставом для собственников помещений в многоквартирном доме, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

5. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате до десятого числа каждого месяца. Платежи осуществляются денежным переводом на счет ТСН. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере 0.004% за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случае задержки оплаты коммунальных платежей на срок более 2 (двух) месяцев Товарищество имеет право обратиться в суд с иском о принудительном взыскании задолженности с нарушителя, а также компенсации понесенных судебных издержек, включая оплату услуг ведущих дело юристов.

6. Жалобы на действия сотрудников и руководства Товарищества или действия собственников других помещений в многоквартирном доме подаются в письменной форме Председателю Правления или напрямую в Правление Товарищества.

7. В случае если действия работников Товарищества нарушают права собственников помещений, установленные законодательством РФ, Уставом ТСН «Дачный 24 корпус 2» и настоящими Правилами, собственники помещений имеют право обратиться к Председателю правления (или в само Правление) с требованием восстановить нарушенные права и добиться от соответствующих лиц выполнения ими своих обязанностей или выполнения работы (оказания услуг).

Штрафные санкции за нарушение

ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ № 24 КОРПУС 2 ПО ДАЧНОМУ ПРОСПЕКТУ ТСН «ДАЧНЫЙ 24 КОРПУС 2»

Штрафные санкции выписываются отдельной квитанцией.

Нарушение	Санкции	Примечание
Порча общедомового имущества	1500 рублей + стоимость восстановительного ремонта	
Загромождение межквартирных холлов, лестничных клеток крупногабаритным мусором, картоном от бытовой и видео-оргтехники, мебелью, строительными материалами и инвентарем .	1.Предупреждение 2. Административная комиссия + штраф	
Нарушение шумового режима	1 .Предупреждение 2. Административная комиссия + штраф	
Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ	1.предупреждение 2. Административная комиссия + штраф 1000 рублей	
Порча зеленого насаждения	1.Предупреждение 2. Штраф 500 рублей	
Выброс мусора у подъезда, мусоропровода и на территории.	Штраф 500 рублей	
Курение в местах общего пользования	Ответственность в соответствии с Законом + Штраф 500 рублей	

Правила проведения ремонтно-строительных работ.

Перед началом ремонтно-строительных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтно-строительные работы в помещении. В специальном журнале ТСН ставится пометка о том, что организация с требованиями ТСН ознакомлена.

В случае несоблюдения вышеуказанных требований ТСН налагает штрафы в установленном порядке, вплоть до приостановки ремонтно-строительных работ.

До начала проектных работ по переустройству помещения владелец обязан получить в правлении ТСН «Дачный 24 корпус 2»:

1. Технические условия на переустройство помещения
2. Планы размещения в помещении монолитных элементов каркаса;
3. Оформить акт разграничения балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности)
4. Перечень документов и требований, определяемых правлением ТСЖ «Дачный 24 корпус 2» для разрешения проведения ремонтно-строительных работ по переустройству помещений

Перечень документов, предоставляемый в правление ТСН «Дачный 24 корпус 2» от владельца:

1. Копия подписанного акта приема-передачи помещения.
2. Проект по переустройству квартиры (нежилого помещения) в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и вентиляции, кондиционирования
3. Договор на проведение технического надзора.
4. Страховой полис гражданской ответственности перед третьими лицами за возможное причинение ущерба в ходе проведения работ или в результате переустройства квартиры (помещения).

Время проведения ремонтно-строительных работ с 10.00 до 19.00. В случае необходимости проведения работ сверх указанного времени, в том числе в выходные и праздничные дни представляется письменная заявка владельца помещения председателю правления о времени проведения работ.

График проведения шумовых работ, установленный ТСН «Дачный 24 корпус 2»: с 10.00ч. до 13.00ч; и с 15.00ч. до 19.00. с перерывом с 13.00ч. до 15.00ч;

1. График проведения ремонтно-строительных работ может быть изменен по решению правления.
2. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.
3. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника правления ТСН.
4. При проведении ремонтно-строительных работ **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**
 - Мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
 - Мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.).
 - Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
 - Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной двери за типовой дверью.
 - Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования

- Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- Снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.
- Совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освежения.
- Использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
- Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены.

5. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С ПРАВЛЕНИЕМ ТСН НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры без согласования с правлением ТСН .
- Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием правления ТСН с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.
- Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята представителем правления ТСН за 24 часа до начала производства работ. (В пятницу, субботу и воскресенье работы не выполняются).

6. Подача трехфазного электропитания в переустраиваемое помещение производится по предварительной заявке в правление ТСН на срок не более 5 дней.

7. Оборудовать и оснастить переустраиваемое помещение:

7.1. электропитом временных строительных нужд:

- однофазный автоматический выключатель на 16А (устанавливается в этажном щите)– подключается сотрудниками правления ТСН);
- устройство защитного отключения тока не менее 16А с током утечки 30 мА;
- однофазные автоматические выключатели на 16А и 10А для подключения осветительной и розеточной сети соответственно.

В правлении ТСН оформить заявление на временную подачу электроэнергии на период ремонта квартиры (помещения) и подачу воды.

7.2. емкостью для сбора жидких строительных отходов (не менее 200 литров)

7.3. Место общего пользования лестница и лестничная площадка (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП, с жестким креплением малярным скотчем к основанию пола.

7.8 Подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом.

7.9 Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь (чистую) спецодежду.

8. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.

9. Запрещается проживание сотрудников подрядных организаций в ремонтируемом помещении, распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лестничные площадки и места для курения.

10. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников ТСН в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения. В случае нарушения сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

13. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться

сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

14. Организация, производящая ремонтно-строительные работы в помещении обязана обеспечить свободный доступ в помещение представителям ТСН.