

**Товарищество собственников жилья «Таганская 97»**

**УТВЕРЖДЕНО**  
решением Общего собрания  
членов ТСЖ «Таганская 97»

Протокол № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ  
ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРИДОМОВОЙ  
ТЕРРИТОРИИ**

**№ 2**

**Версия: 1**

**Екатеринбург  
2013**

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1 Цель

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

### 1.2 Область применения

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

### 1.3 Термины и определения

**ТСЖ** – товарищество собственников жилья «Таганская 97».

**Правила** - правила использования и содержания помещений и общедомового имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;

**Полномочия ТСЖ** - полномочия Правления и Председателя правления ТСЖ «Таганская 97»;

**ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Устава ТСЖ «Таганская 97», других актов и норм действующего законодательства.

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

2.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

## 3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕДОМОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ

3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и правление ТСЖ не вправе использовать общедомовое имущество многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности ТСЖ, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

3.3. Запрещается вывешивать объявления в местах, не предназначенных для их размещения. Для вывешивания объявлений используются информационные доски в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Объявление должно быть снято в течение 2-х дней после окончания его

использования. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

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

3.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования правлением ТСЖ. Лоджии и балконы, находящиеся в общедомовой собственности, не могут использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

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

3.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с правлением ТСЖ.

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

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

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

3.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений — на придомовой территории ТСЖ и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с правлением. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек во дворе, вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

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

1) Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества:

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

3) Курить, кроме специально отведенных для этого мест при их наличии;

4) Уничтожать и похищать общее имущество;

5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила, светильники;

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

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

3.14. Порядок пользования лифтами.

1) Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей, находящихся в нем, вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишить других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

3) Для перевозки крупногабаритных грузов следует использовать грузовой лифт.

4) Специальные правила пользования лифтами вывешиваются в самих лифтах.

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

3.15. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

1) Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.

2) Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств собственника, не обеспечившего доступ.

3) Собственник обязан самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов товарищества без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов ТСЖ.

4) Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный правлением и общим собранием порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общедомового имущества.

5) Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать использование таких устройств нанимателями (гостями, арендаторами и т.п.) между 22.00 и 8.00 следующего дня, если это мешает соседям.

6) Не допускаются строительные работы, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни и позднее 20.00, обязателен перерыв (для отдыха малолетних детей) с 13-00 до 16-00.

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ ВНАЕМ**

4.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами и произошедший по их вине другим собственникам помещений, ТСЖ или общедомовому имуществу в многоквартирном доме.

4.2. В случае нарушения пользователями/арендаторами настоящих Правил, Устава ТСЖ, законодательства Российской Федерации правление ТСЖ имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды.

#### **5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ**

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

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

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

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

5.4. На придомовой территории запрещается:

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома, расположенное на придомовой территории;
- 2) Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- 3) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 4) Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;
- 5) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 6) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 7) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 8) Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

#### **6. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ДЕТСКИХ ПЛОЩАДКАХ.**

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

6.2. На детской площадке запрещается:

- 1) Распивать спиртные и алкоголе-содержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
  - 2) Курить;
  - 3) Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
  - 4) Выражаться нецензурными выражениями;
  - 5) Категорически запрещается выгуливать домашних животных;
  - 6) Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
  - 7) Совершать другие противоправные действия;
- 6.3. Нарушители Правил принудительно выдворяются с территории детской площадки сотрудниками правоохранительных органов и несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

## **7. ПОРЯДОК СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ**

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

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

7.3. Пользование мусорными бачками разрешается жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

7.4. Вывоз строительного и прочего крупногабаритного мусора осуществляется собственником помещения самостоятельно.

7.5. Категорически запрещается:

- 1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;
- 2) Вытаскивать мусор из мусорных баков и мусоропроводов, разбрасывать и поджигать его;
- 3) Выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;
- 4) Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
- 5) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- 6) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнеров ТБО и оборудования коммунальных служб.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

## **8. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА**

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

8.2. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок.

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

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

8.5. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускаются, за исключением ремонтных работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

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

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

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

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

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

8.11. Запрещается парковка автотранспортных средств в местах общего пользования подземных гаражей и паркингов, не предназначенных согласно проекта для данных целей (проезды, технологические карманы и т.п.).

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

## **9. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

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

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

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

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

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

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают правление, других собственников помещений и ТСЖ от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

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

## **10. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ**

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

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

## **11. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ, ДОСТАВКА ТОВАРОВ И ГРУЗОВ**

11.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний и/или новый, обязан уведомить управляющего, члена правления или председателя правления ТСЖ о совершаемом выезде или въезде.

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

11.3. Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

11.4. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

## **12. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЯ**



12.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

12.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. Изменение конфигурации помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

12.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ваннных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

12.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

12.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом правление ТСЖ путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения и проекта переустройства или перепланировки помещения на имя председателя правления ТСЖ.

12.6. После проведения переустройства или перепланировки помещения собственник обязан предоставить правлению ксерокопию нового технического паспорта помещения.

### **13. ПОРЯДОК ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА**

13.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании, и прочего общедомового имущества.

13.2. Перепланировки и переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы, связанные с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки допускаются на основаниях предусмотренных действующим законодательством и Уставом ТСЖ, по решению общего собрания, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

13.3. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение ремонтов общих помещений, установка вывесок и рекламных конструкций допускается по согласованию с правлением товарищества, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

13.4. Перепланировки, переустройства, ремонты, проводимые собственниками по согласованию с правлением ТСЖ, должны выполнять следующие условия:

- 1) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.
- 2) Действия собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством), не должны нарушать права других собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу, такому как лифты, мусоропроводы, лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.
- 3) Участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, появившегося в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер.
- 4) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства в пределах необходимых для осуществления своих прав на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. При этом собственники, осуществляющие переустройство, не обязаны предоставлять собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства сверх необходимого для осуществления прав пользования общим имуществом.
- 5) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить возможность доступа к общему имуществу обслуживающему персоналу ТСЖ или по поручению правления ТСЖ сторонним организациям и третьими лицам.
- 6) Собственники, ранее не участвовавшие в переустройстве, имеют право в любой момент присоединиться к собственникам пользующихся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат на переустройство и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.
- 7) При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.
- 8) В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу действиями собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством) общедомового имущества, виновные собственники обязаны возместить сумму ущерба ТСЖ.

## **14. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТСЖ**

14.1. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими ТСЖ, Председателем правления 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.

14.2 Члены товарищества имеют право:

- 1) Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСЖ, устранению недостатков в работе ее органов, улучшению управления многоквартирным домом;
- 2) Получать информацию о деятельности товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, о состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомится с документами товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации;
- 3) Обращаться в правление (к председателю правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью ТСЖ. Порядок рассмотрения обращений устанавливает правление в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 4) Подавать жалобы на деятельность председателя правления ТСЖ, правление товарищества, отдельных собственников или жильцов многоквартирного дома, качество предоставляемых услуг, состояние общей собственности в многоквартирном доме, нарушении Устава и настоящих правил и по другим вопросам.

## **15. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

15.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также своевременно оплачивать коммунальные платежи.

15.2. Размер коммунальных платежей, расходов на содержание общей собственности, взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, а также прочих взносов определяется общим собранием членов товарищества, общим собранием собственников помещений или по Постановлениям Главы г. Екатеринбурга.

15.3. Срок оплаты коммунальных платежей и членских взносов (расходов на содержание общей собственности) устанавливается правлением и составляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Срок оплаты прочих целевых взносов и сборов указывается при принятии решения об их уплате.

15.4. В случае несвоевременной оплаты правление ТСЖ имеет право начислить пеню за неуплату в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, а также требовать компенсации других расходов понесенных по вине неплательщика.

15.5. Правление имеет право компенсировать понесенные расходы в судебном порядке.

15.6. Правление имеет право отказать в выдаче любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей, до момента полного погашения этой задолженности.

15.7. Правление имеет право ограничивать и(или) приостанавливать обслуживание помещений, принадлежащих собственникам, не производящим оплату коммунальных услуг, целевых и членских взносов, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной квартплаты. Ограничение (приостановление) обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными соответствующим постановлением Правительства РФ.

15.8. Приостановление обслуживания производится после письменного уведомления неплательщика заказным письмом, которое отправляется не менее чем за десять дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (доска объявлений, телефон и т.д.).

15.9. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

15.10 Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг и членских взносов.

15.11. Оплата услуг, получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия, отопление), производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета.

15.12. Правление оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Собственники помещений обязаны обеспечить доступ представителям ТСЖ для осуществления контроля показаний и технического состояния приборов. Замена приборов учета производится только по согласованию с правлением, с их обязательным опломбированием.

15.13. В случае отсутствия у ТСЖ показаний приборов учета, отсутствие или нарушение пломбирования на счетчиках, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, наличия других действий, направленных на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, собственник оплачивает потребление ресурса по нормативам, установленным решениями уполномоченных органов.

15.14. Если качество или количество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативному, собственник имеет право сделать перерасчет квартплаты. Для этого он должен вызвать представителя ТСЖ и оформить факт недополучения услуг двухсторонним актом.

## **16. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

16.1. Жалобы, заявления и предложения, касающиеся управления ТСЖ или действий собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме на имя председателя правления ТСЖ.

16.2. Решения по жалобам принимаются в пределах компетенции органа, занимающегося ее рассмотрением. Жалобы на деятельность правления ТСЖ рассматриваются общим собранием.

16.3. На каждое конкретное обращение, рассматриваемое органами управления ТСЖ в порядке очередности его поступления, готовится письменный ответ в течение 15 календарных дней.

## **17. ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА О ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЯХ**

17.1. Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или общего собрания членов товарищества собственников жилья хранятся в правлении товарищества, которое обеспечивает сохранность документов общего собрания, протоколов, бюллетеней для голосования и др.

17.2. Любой собственник помещений в многоквартирном доме - член ТСЖ имеет право ознакомиться с документами ТСЖ, получать выписки из протоколов.

17.3. Протоколы общих собраний, решения правления, информация о деятельности многоквартирного дома, подготовительные документы общего собрания публикуются на информационных досках, установленных в каждом подъезде, и размещаются на сайте ТСЖ в сети Интернет.

## **18. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

18.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление.

18.2. При входе/выходе на территорию двора/подъезда/парковки собственник должен исключать проникновение с/за собой на территорию двора или здания посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и пр.

18.3. В случае, если такое лицо проникло или обратилось к собственнику помещения (нанимателю, арендатору, жильцу), последний должен незамедлительно сообщить об этом представителю ТСЖ или охраннику.