

## **Правила проживания в многоквартирном доме**

### **1. Основные понятия.**

**Правила** – настоящие Правила проживания в многоквартирном доме, (далее – Дом) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003 г. и другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

**Управляющая организация** – компания осуществляющая управление и техническую эксплуатацию многоквартирного дома – ТСЖ «Энергетик».

**Собственник** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме.

**Общее имущество** собственников помещений в многоквартирном доме – это:

- квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также имущество, определяемое решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

### **2. Сфера действия настоящих Правил.**

Правила распространяются на всех Собственников в Доме, гостей и родственников Собственников, а также на наемных сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Доме, порядок использования и содержания общего имущества в Доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Доме, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

### **3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.**

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

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

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Собственнику, используется в соответствии с действующим законодательством.

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

3.4. Содержание домашних животных в Доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных.

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

3.5. Собственник обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Собственник обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.

Запрещается хранение в помещениях Дома взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ, и предметов.

Запрещается складировать и хранить на лестничных площадках и холлах какие-либо вещи, мебель, мусор и т.д.

3.8. Собственник обязан обеспечить за свой счет установку приборов учета воды и электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.9. В случае, если помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета, Собственник обязан информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих, (в том числе и временно) в занимаемом им помещении, не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.10. Переустройство и перепланировка жилого помещения в Доме.

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

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

3.10.1.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

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

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

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

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

3.10.2.2. разукрупнение многокомнатных квартир;

3.10.2.3. устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;

3.10.3. Переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства на основании действующих правил.

3.11. Запрещается производство работ:

3.11.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10.00 и позднее 18.00 часов в рабочие дни, а в выходные и праздничные дни - ранее 10.00 и позднее 17.00 часов;

3.11.2. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) в период времени с 13.00 до 15.00, в целях обеспечения дневного сна детям;

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

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

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

3.12. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов.

3.13. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, а также 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.

3.14. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома.

3.15. Уровень шума в Доме не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Собственников. С 22.00 до 9.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.16. При неоднократном нарушении режима тишины с составлением Акта о нарушении Правил проживания и (или) факте вызова участкового или полиции по данному факту, виновному Собственнику назначается штраф в размере 5000 рублей, выписываемый в квитанцию на оплату услуг ЖКХ на текущий месяц по статье «Техническое обслуживание и ремонт общего имущества».

3.17. Собственники обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, проверки показаний приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

3.18. Управляющая организация вправе требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.19. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Собственниками сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляют Собственники) Управляющая организация направляет Собственнику не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.

3.20. Управляющая организация вправе требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании.

#### **4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.**

4.1. Собственникам запрещается:

- использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования;
- производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отопление замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
- курить в подъездах, на лестничных площадках, в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома.

4.2. Собственники вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах, относящихся к общему имуществу в доме, только после получения разрешения, общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также с соблюдением требований нормативных документов.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в Доме используются для обеспечения Собственников теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

4.4. Собственники обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;
- вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках;
- держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике;
- не допускать выгул животных на придомовой территории, на детской и спортивной площадках;
- не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество Дома.

4.5. Собственникам запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности по обслуживанию дома определены места в холлах 1-х этажей. Объявления должны быть сняты после их использования.

4.6. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в Доме транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории.

На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.

При получении информации Управляющей организации о проведении работ по зачистке территории Собственник, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Управляющая организация информирует Пользователя заблаговременно путем вывешивания объявлений на информационных стендах.

4.7. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу в Доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо (на лестничных площадках, в холлах, на придомовой территории и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор - ТБО (твердые бытовые отходы) выбрасывается в предназначенные для этого контейнеры и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Собственником.

Строительный мусор, а также крупногабаритный (мебель, бытовая техника и пр.) не допускается выбрасывать в контейнер. Заказ мусорного контейнера и вывоз данной категории отходов, производится Собственником самостоятельно, либо по согласованию с Управляющей организацией, путем оплаты автотранспорта по действующим на соответствующий период расценкам.

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

На придомовой территории без разрешения Управляющей организации запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек.

## **5. Порядок внесения обязательных платежей в многоквартирном доме.**

5.1. В соответствии Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» каждый Собственник обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором управления, заключенным с Управляющей организацией.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником, Управляющая организация вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности с начислением пени.

5.3. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления и холодного водоснабжения, через 30 дней после вручения письменного уведомления Собственнику, в случае неполной оплаты им жилищно-коммунальных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких услуг в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги не зависимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, и/или при невыполнении условий такого соглашения Собственником.

5.4. Управляющая организация вправе принять решение о начислении платы за коммунальные услуги Собственникам (нанимателям) квартир, не оборудованных приборами учета или оборудованных, но не введенных в эксплуатацию, или в случаях не предоставления сведений по показаниям приборов учета, по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 на каждого проживающего (постоянно или временно), на основании акта, составленного Управляющей компанией в присутствии представителей ТСЖ или соседей. Акт о фактически проживающих в жилом помещении Дома составляется в 3-х экземплярах, один экземпляр вручается (направляется заказной корреспонденцией) Собственнику (нанимателю, арендатору).

5.5. Использование жилого помещения в нарушение установленного законом порядка, влечет увеличение платы на содержание общего имущества многоквартирного дома в размере причиненного ущерба. Полученные денежные средства используются на восстановление общего имущества и техническое оснащение Дома.

## **6. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.**

6.1. В случае обнаружения Собственником неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации. В случае если в квартире установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества.

## **7. Соблюдение правил безопасности.**

7.1. Собственникам для соблюдения правил безопасности рекомендуется:

7.1.1. Не оставляйте дверь Вашего помещения открытой.

7.1.2. Обеспечивать ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика.

7.1.3. Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.

7.1.4. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) Собственник должен уведомить управляющую организацию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

По всем вопросам, возникающим у Собственника, он может обратиться в Управляющую организацию.

## **8. Ответственность за несоблюдение Правил.**

8.1. При несоблюдении настоящих Правил, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии представителей ТСЖ, или соседей.

8.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

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

## **9. Внесение изменений в Правила.**

Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Собственник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /