

УТВЕРЖДЕНО
Протоколом № 1
очередного общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Золотые ключи»
от «30» июня 2018
Председатель правления
Плотникова О.С.



ПРАВИЛА проживания и внутреннего распорядка в МКД, ТСЖ «Золотые ключи»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
2. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.
3. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.
4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД.
5. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ.
6. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ТСЖ.
7. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА.
8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ.
9. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА.
10. РЕКРЕАЦИОННЫЕ И ДРУГИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.
11. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ СОСБСТВЕННИКОВ (АРЕНДАТОРОВ) ПОМЕЩЕНИЙ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.
12. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТСЖ.
13. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ.
14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ДАННЫХ ПРАВИЛ.

Приложение:

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Члены ТСЖ «Золотые ключи» решением Общего собрания собственников МКД «Золотые ключи» утвердили данные Правила проживания и внутреннего распорядка в МКД (далее Правила).

1.1 Правила проживания и внутреннего распорядка в МКД разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Федеральным законом «О защите прав потребителей» с учетом положений ГК РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Устава ТСЖ «Золотые ключи», а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства.

1.2. Правила регулируют жилищные отношения по поводу управления МКД, содержания общего имущества в МКД (далее - общего имущества), контроля за сохранностью помещений и определяют «права и обязанности Собственника помещений в МКД».

1.3. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях: - обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению; - создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья; - защиты имущества физических лиц; - реализации прав потребителей в соответствии с законодательством; - повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений; - государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.4. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.4.1. Общее имущество: а) фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции МКД (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие помещения собственников от вспомогательных помещений); б) помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, крыши и другие нежилые помещения МКД, обслуживающие более одного помещения в данном доме; в) инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), техническом этаже и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника, нанимателя, арендатора и обслуживающее более одного помещения; г) земельный участок, на котором расположен данный МКД, с элементами озеленения и благоустройства; д) иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

1.4.2. Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в МКД и установленными нормативными требованиями.

1.4.3. Обслуживание общего имущества - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием МКД.

1.4.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке МКД. Текущий ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций. Капитальный ремонт (восстановление ресурса общего имущества) – перечень работ, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного Кодекса РФ.

1.4.5. Техническое обследование общего имущества - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов жилого дома и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

1.4.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик МКД, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.4.7. Надлежащее содержание - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляющееся в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

1.4.8. Комфортность проживания - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустройства, уюта жилого помещения.

1.4.9. Безопасность проживания - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

1.4.10. Правление ТСЖ - ТСЖ, осуществляющее от имени членов ТСЖ и собственников помещений управление МКД и заключение договоров от имени ТСЖ на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в МКД.

1.4.11. Исполнитель - ТСЖ, осуществляющее управление МКД и заключающие по поручению собственников помещений и за счет их денежных средств договоры на содержание и ремонт общего имущества МКД, и (или) договоры на предоставление коммунальных и иных услуг по договорам с подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями, договоры на информационное и консультационно-справочное обслуживание и другие гражданско-правовые договоры в интересах ТСЖ.

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

1.6. В тексте данных Правил под «обязанностями Собственника помещений в МКД» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями ТСЖ» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов ТСЖ в МКД, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

1.7. Собственник помещения в МКД обязуется соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, подъездов здания, межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, коридоров, чердаков, подвалов, веранд, террас, балконов и других элементов в МКД.

1.8. Собственнику (арендатору) помещения в МКД запрещается: - устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы; - уменьшать размер общего имущества в МКД путем его реконструкции (возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме); - нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг; - перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг; - использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы приборов отопления); - использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (производить отопление полов в помещении); - совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

1.9. Собственник помещения (арендатор) обязан обеспечить доступ представителей органов управления и технического персонала ТСЖ в своё помещение, для контрольного технического

обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для произведения необходимых работ по поиску и устраниению аварий.

1.10. Правила подлежат обязательному применению в МКД независимо от формы собственности на помещения и способа управления (непосредственное управление, ТСЖ собственников жилья) в них управляющими организациями (управляющими), а также органами государственного контроля (надзора).

1.12. Контроль соблюдения настоящих Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе VII.

2. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Содержание общего имущества включает в себя организационно и технологически различающиеся два блока работ и услуг: обслуживание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества, единых в своей целевой направленности - обеспечение комфортности и безопасности проживания граждан.

2.2. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности путем проведения работ по техническому осмотру, оперативному устранению неисправностей, в т.ч. аварийного характера, подготовке к сезонной эксплуатации, а также работ и услуг по санитарной очистке и уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим санитарным и техническим состоянием МКД. Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

2.3. Текущий ремонт общего имущества представляет собой комплекс работ, который выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды и предотвращения преждевременного износа посредством замены неисправных частей общего имущества (участков покрытий кровли, отделки фасадов, отмостки, отделки подъездов и др.), а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулировочные устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится по решению правления ТСЖ на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения работ по эксплуатации дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

2.4. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. Капитальный ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения). Работы по капитальному ремонту осуществляются в соответствии с требованиями Раздела IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД» Жилищного Кодекса РФ.

2.5 Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений в МКД. При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

2.6 Содержание общего имущества дома, требующего капитального ремонта при невозможности поддержания в работоспособном состоянии основных конструкций,

инженерного оборудования в ходе обслуживания, должно предусматривать работы по их ремонту, гарантирующие безопасность проживания.

3. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. ТСЖ обязано предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом МКД, следующую информацию: - перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за техническое содержание помещения и коммунальные услуги; - перечень исполнителей работ и услуг; - порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования гражданами, - нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные в данном муниципальном образовании; - размер тарифов, установленных в данном муниципальном образовании по каждому виду коммунальных услуг; - форму оплаты (образец счета-квитанции); - порядок изменения размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством РФ; - порядок, условия и форму обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан; - телефоны и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

3.2. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений МКД в период его жизненного цикла, является технический паспорт МКД, содержащий техническую и иную достоверную информацию о техническом состоянии и износе каждого элемента и здания в целом, о потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях дома, помещений и земельного участка с элементами озеленения, и благоустройства.

3.3. Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) МКД осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4. Ежегодно по результатам проведения технического обследования общего имущества и (или) проведения капитального ремонта в технический паспорт МКД вносятся в установленном порядке соответствующие изменения, связанные с изменениями в составе общего имущества, в техническом состоянии и уровне износа элементов и здания в целом, его потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях.

3.5. Технический паспорт МКД хранится у председателя ТСЖ.

3.6. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества осуществляется ТСЖ.

3.7. Условия договора управления МКД и право его заключения, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах ТСЖ устанавливаются решением Правления ТСЖ по поручению общего собрания собственников помещений в МКД и на основании положений действующего законодательства РФ. С каждым собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ в МКД, заключается договор управления на условиях, одинаковых для всех собственников и одобренного решением правлением.

3.8. Договор управления МКД заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами. Отсутствие договора управления с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ, не освобождает его от оплаты за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги.

3.9. Договором управления МКД определяются права и обязанности ТСЖ, управляющей организации (управляющего) в части организации (обеспечения) выполнения работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению технической возможности предоставления гражданам коммунальных услуг.

3.10. Председатель правления ТСЖ в соответствии с договором управления МКД от лица и за счет средств собственников помещений в МКД заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества с исполнителями (подрядными,

ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями). Выбор таких организаций должен осуществляться преимущественно на конкурсной основе.

3.11. Председатель правления ТСЖ в соответствии с договором управления МКД от лица и за счет средств собственников помещений в МКД заключают договоры с физическими и юридическими лицами, выполняют другие функции заказчика работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, договоры на информационное и консультационно-справочное, юридическое обслуживание в интересах ТСЖ и его членов.

3.12. ТСЖ собственников жилья вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД либо заключать от имени собственников помещений и за счет их средств договоры с соответствующими исполнителями работ и услуг в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

3.13. По результатам технического обследования дома при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Правление с привлечением подрядных организаций готовит собственникам помещений предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному (текущему) ремонту общего имущества с указанием сроков их проведения, сметной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества для каждого собственника помещений.

3.14. Собственники помещений в МКД на основании предложений Правления, принимают на общем собрании решение о проведении работ по капитальному ремонту, финансирование работ по капитальному ремонту осуществляется в соответствии с положениями Раздела IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД» Жилищного Кодекса РФ.

3.15. Работы по текущему ремонту осуществляются в соответствии со сметой расходов, утверждаемой общим собранием ТСЖ.

3.16. Размер платы за жилое помещение и порядок её внесения устанавливается в соответствии с действующим жилищным законодательством и Уставом ТСЖ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

4.1. Собственники помещений осуществляют права и обязанности в соответствии с Законом РФ № 2300-1 от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., Стандартами и Порядком осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013.

4.2. Собственник помещения в МКД имеет право: - осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жильм помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ; - предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом РФ; - осуществлять полномочия собственника помещений в МКД в отношении принадлежащего ему на праве общей долевой собственности общего имущества в МКД; - стать членами ТСЖ, если в МКД создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме; - получать от органов управления ТСЖ информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом ТСЖ; - обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ; - предъявлять обоснованные требования к ТСЖ относительно качества

оказываемых услуг и (или) выполняемых работ; - знакомиться с документами ТСЖ в соответствии с перечнем и в порядке, установленном статьей 143.1. Жилищного Кодекса РФ и уставом ТСЖ; - участвовать в выборе способа формирования фонда капитального ремонта; - принимать участие в установлении размера взноса в фонд капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта; - принимать участие в общих собраниях собственников помещений при решении вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД; - на общих основаниях пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Хабаровска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности; - производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном нормативными документами порядке; - требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг); - осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4.3. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории;
- производить платежи на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в общей собственности на это имущество, ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги;
- при внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением установленных сроков, уплачивать пени, предусмотренных законодательством РФ.
- соблюдать правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории;
- предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях;
- выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно представлять ТСЖ сведения о смене Собственника с указанием контактной информации нового Собственника, представить ТСЖ копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента оформления такого документа;
- обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание МКД, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с ТСЖ. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с ТСЖ;
- своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику коммунальных услуг;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ и оформления документов, предусмотренных законодательством РФ;
- при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке или переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами;
- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не нарушать пломбировку счетчиков, не производить изменения их местоположения в составе инженерных сетей и не производить их

демонтаж без согласования с ТСЖ и оформления документов, предусмотренных Правилами и нормами эксплуатации МКД;

- своевременно осуществлять поверку приборов учета, при расчете оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Хабаровска в порядке, определяемом нормативными документами;
- не производить слия воды из системы и приборов отопления;
- не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- в случае возникновения необходимости проведения ТСЖ работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств, возмещать ТСЖ стоимость оказанных услуг.

4.4. Собственник помещения в МКД не вправе:

- а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД;
- б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме;
- в) производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в МКД, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме и оформлена разрешительная документация в соответствии с законодательством РФ;
- г) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органами управления ТСЖ, органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);
- д) осуществлять реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу в МКД без согласия собственников помещений в МКД, а также согласования с жилищной и пожарной инспекциями;
- е) осуществлять проведение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения без согласования с соответствующими органами, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (при проведении переустройства и (или) перепланировки собственник представляет: заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ, правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения);
- ж) завершать переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ с соблюдением требований, указанных в части «е» настоящей статьи без оформления документов органом, осуществляющим контроль за переустройством, перепланировкой и за переводом помещений из нежилых в жилые и обратно (далее - акта приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен собственником, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

5. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ

5.1. Осмотры общего имущества осуществляются должностными лицами органов управления ТСЖ (далее - ответственные лица).

5.2. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- должностными лицами органов управления ТСЖ - органами местного самоуправления и

уполномоченными ими соответствующими структурами; - территориальными органами Государственной жилищной инспекции РФ; - федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями; - федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

6. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ТСЖ

- 6.1. Собственники помещений, наниматели обязаны соблюдать положения действующего законодательства.
- 6.2. 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 уставными документами ТСЖ.
- 6.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных проемах и площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСЖ, определяются Информационные доски в холлах 1,2 и 3 секциях, на первом этаже МКД. Категорически запрещается писать что-либо на конструкциях, входящих в состав общего имущества.
- 6.4. Запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования без согласования с ТСЖ. Запрещается хранение взрывоопасных или легковоспламеняющихся материалов на всей территории МКД.
- 6.5. Запрещается использовать балконы, лестничные марши, холлы, и другие помещения, входящие в состав общего имущества для складирования и хранения каких-либо предметов, имущества.
- 6.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в местах общего пользования.
- 6.7. Запрещается установка собственниками помещений наружных блоков кондиционеров, дополнительных антенн и других устройств на фасаде и кровле дома без согласования с ТСЖ.
- 6.8. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры для ТКО, а крупногабаритный мусор вывозится и утилизируется собственными силами собственника. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества (лифтах, урнах и т.д.). При проведении ремонта в помещении его собственник обязан сбрать и вывезти весь строительный мусор за пределы территории МКД в день выноса мусора из помещения собственника своими силами и за свой счет.
- 6.9. Запрещается выбрасывать пепел, окурки, бутылки и другие предметы из окон, с балконов и лоджий, на лестничных проемах, в холлах.
- 6.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный и бытовой мусор, тряпки, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению выявленных повреждений инженерных систем МКД, производятся за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.
- 6.11. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом.
- 6.12. Запрещается производить в помещениях или в местах общего пользования какие-либо работы, повлекшие за собой нарушения целостности здания; изменять конструкцию здания, состояние фасада здания, инженерных систем здания, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки уполномоченными органами в соответствии с законодательством РФ.
- 6.13. Посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории ТСЖ и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки в ТСЖ.
- 6.14. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо конструкций, ограждений, гаражей, возведения построек в местах общего пользования.

7. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

- 7.1. Собственник (арендатор) помещения в МКД не должен совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений.
- 7.2. Часы тишины, установленные на территории МКД:
- в будни с 20:00 по 8:00 и с 13:00 до 15:00;
 - в праздничные дни и в воскресенье.
- 7.3. В установленные часы тишины не допускается пользование устройствами, создающими сильный шум (музыкальные устройства, громкоговорители и т.п.), не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.п.).
- 7.4. Не допускается употребление спиртных напитков, наркотических веществ, курение в местах общего пользования МКД.

8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

(Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилым помещением», Закон от 30.03.1999 №52 -ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» Закон РФ от 14.05.1993 №4979-1 «О ветеринарии»)

- 8.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях в МКД или элементах общего пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-попугаев, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в МКД и не производят шума.
- 8.2. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 8.3. Домашние животные выгуливаются в строго отведенных для этого местах. Строго запрещен выгул животных во дворе. На территории МКД животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы обязаны самостоятельно и незамедлительно убрать (собрать, отмыть) за своими домашними животными экскременты (и другие продукты случайных испражнений) с территории МКД.
- 8.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные животными и освобождают других собственников помещений и ТСЖ от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в МКД или его поведением. Нахождение в местах общего пользования крупных собак (рост, которых в холке превышает 60 см, а вес - 26 кг), а также собак бойцовых пород без намордников запрещается.
- 8.5. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чём необходимо проинформировать ТСЖ с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае, ТСЖ обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

9. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

- 9.1. ТСЖ не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
- 9.2. Стоянка транспортных средств на территории ТСЖ допускается только в специально отведенных местах. Запрещается остановка и стоянка транспортных средств на проезжей части предназначенного для специальной техники.

9.3. Все транспортные средства должны быть запаркованы таким образом, чтобы не блокировать движение других автомобилей. При проведении работ по уборке придомовой территории МКД собственники автотранспортных средств обязаны убрать автомобили в случае, если на Информационных досках, были размещены объявления о предстоящих работах.

9.4. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку транспортных средств отдельно взятых собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях, владеющих жилыми и нежилыми помещениями МКД.

9.5. Запрещается парковка и длительная стоянка (более времени, необходимого для посадки и высадки пассажиров или для погрузочно-разгрузочных работ), перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к подъездам, калиткам, воротам МКД.

9.6. При нарушении правил парковки транспортных средств ТСЖ принимает меры по наведению установленного порядка, обращается в ГИБДД для эвакуации транспортного средства.

9.7. ТСЖ не несет ответственности перед владельцем транспортных средств за любое повреждение автомобиля или утрату транспортного средства, которые могут иметь место при временной стоянке или парковке на территории ТСЖ.

9.8. На территории МКД не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории МКД запрещается

9.9. В случае, если собственник (арендатор) помещения непосредственно нанимает служащих ТСЖ для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, ТСЖ не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих.

9.11 Запрещена длительная парковка (более 8 часов) на территории парковки собственников МКД автомобили гостей (знакомых, друзей, родственников и т.д.). Все пребывающие автомобили не собственников помещений, должны ставиться только на гостевой парковке.

10. РЕКРЕАЦИОННЫЕ И ДРУГИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.

10.1. К рекреационным сооружениям относятся детская площадка, спортивная площадка. ТСЖ не несет ответственности за какие-либо происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения, связанные с использованием рекреационных сооружений. Собственник помещения не может предъявлять каких-либо претензий ТСЖ, его обслуживающему персоналу, представителям или служащим в связи с любыми случаями гибели, получения телесных повреждений или причинения ущерба собственности вследствие или в связи с использованием таких сооружений, за исключением случаев, когда может быть однозначно доказано, что гибель, телесное повреждение, или ущерб имуществу явились прямым результатом халатности со стороны ТСЖ, его представителей, обслуживающего персонала или служащих. ТСЖ не несет какой-либо ответственности за последствия действий арендаторов, гостей или приглашенных лиц собственника помещения при пользовании рекреационными или другими общественными сооружениями, за исключением случаев, описанных выше.

10.2. Категорически запрещается курение и распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ в рекреационных общественных сооружениях. В случае нарушения данного положения, ТСЖ обращается в компетентные органы для наведения порядка.

10.3. В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений, или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, арендатора, приглашенных лиц или домашних животных, ремонт производится за счет виновного.

11. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ СОСБВЕННИКОВ (АРЕНДАТОРОВ) ПОМЕЩЕНИЙ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.

11.1. При выезде или въезде новых собственников (арендаторов) в любое помещение МКД, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан убрать за собой мусор, возникший в

результате данного переезда и компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно.

11.2. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается. Перегруз лифтов не допускается. Ответственность за перегруз лифтов несут собственники (арендаторы). Работники ТСЖ при установлении факта нарушения правил использования лифтов собственниками (арендаторами) или рабочими, осуществляющими погрузо-разгрузочные работы, могут временно до окончания погрузо-разгрузочных работ отключить лифты.

12. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТСЖ

12.1. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими ТСЖ, председателем или членами Правления ТСЖ, если такие действия превышают права, установленные законом, Уставом ТСЖ и настоящими правилами, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

12.2. Все установленные ТСЖ сборы и платежи подлежат уплате в сроки, установленные законодательством РФ, Уставом ТСЖ и другими уставными документами ТСЖ. При нарушении установленных сроков оплаты, начисляются и уплачиваются пени, в соответствии с законодательством РФ.

12.3. Правление имеет право применить к собственникам все меры, предусмотренные разделом «XI. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг» Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354. 12.4. Жалобы, касающиеся эксплуатации и управления МКД, на действия (бездействие) Управляющего ТСЖ, Председателя Правления ТСЖ, Правления ТСЖ, отдельных собственников (арендаторов), подаются только в письменной форме Председателю или Правлению ТСЖ. Срок рассмотрения жалоб и заявлений - 10 дней.

13. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

13.1. Наружные двери входа в жилые и не жилые помещения в МКД должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на лоджии и балконы должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В целях принятия мер при возникновении аварийных ситуаций в помещении собственника, в случае предполагаемого длительного (более 1-го месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде ТСЖ, предоставив сведения о контактных лицах.

13.2. Собственники (арендаторы) при возникновении аварийных ситуаций: задымлении помещений, коротком замыкании, появлении открытого огня, протечек в помещениях и других, угрожающих здоровью и имуществу собственников (арендаторов) обязаны уведомить работников ТСЖ о произошедшем и вызвать экстренные службы МЧС, скорой помощи, полиции, аварийной службы.

13.3. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями собственников помещения и арендаторами, включая рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить в ТСЖ. (консьержу).

14. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ДАННЫХ ПРАВИЛ

14.1. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае: а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-; снабжение, а также водоотведение; б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

14.2. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2-ух ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД.

14.3. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных немедленно после выявления фактов:

а) самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;

г) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутrikвартирного оборудования установленным требованиям. Снятие ограничительных мер по предоставлению коммунальных услуг в полном объеме осуществляется за счет потребителя и только при предоставлении документов, свидетельствующих об устраниении вышеперечисленных нарушений.

14.4. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ по переоборудованию и перепланировке (переустройству) помещений в жилом доме, расположенном в г. Хабаровске, ул. Пионерская, дом 1.

1 Общие положения.

1.1 Настоящий Порядок проведения ремонтно-строительных работ по переустройству помещений (далее – Порядок) разработан в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в МКД, расположенному в г. Хабаровске, ул. Пионерская, дом 1 ТСЖ «Золотые ключи» (далее по тексту – ТСЖ).

1.2 Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, изменению расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройству (заделке) и заполнению проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования, сетей и систем. Порядок разработан в соответствии с законодательством РФ, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным

кодексами РФ, а также нормативными документами, регламентирующими правила и нормы эксплуатации МКД.

1.3 Порядок регулирует правовые и имущественные отношения между нанимателями, собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению нанимателей, собственников, ТСЖ, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.

1.4 Порядок предназначен для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в ТСЖ, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества домовладения.

1.5 Порядок обязателен для всех нанимателей, собственников, помещений, персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

1.6 Действие настоящего Порядка не распространяется на правоотношения по поводу изменений планировки, конструктивных решений и инженерных систем здания, осуществляемых при его капитальном ремонте, модернизации или реконструкции.

2 Порядок получения разрешения на переустройство помещений.

2.1 После фактической приемки помещения и принятия решения о его переустройстве собственнику помещения необходимо:

2.1.1 Предоставить в ТСЖ документы, необходимые для внесения информации в реестр собственников: - выписка о праве собственности на помещение; - документы, удостоверяющие личность собственника.

2.1.2 Предоставить ТСЖ справку об отсутствии у собственника помещения задолженности по эксплуатационным (ремонт и содержание общего имущества) и коммунальным платежам, начисляемым с момента получения права собственности до момента начала работ по переустройству помещения.

2.1.3 Получить от ТСЖ информацию о возможности ознакомления с настоящим Порядком, технические условия на проектирование и подключение индивидуальных внутренних систем.

2.2 До начала работ по переустройству помещения собственник переустраиваемых помещений обязан:

2.2.1 Предоставить в ТСЖ и согласовать в установленном порядке проект переустройства помещения в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств:

- с компетентными органами в части соответствия нормативам эксплуатации здания и выданным Техническим условиям на переустройство помещения (обязательно).
- с проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию и (или) разработчиком проекта дома (в случае мероприятий, затрагивающих несущие конструкции, общедомовые инженерные системы, архитектурный облик здания);
- с территориальным органом архитектуры и градостроительства в части соответствия архитектурным требованиям (при необходимости);
- с Государственным санитарно-эпидемиологическим надзором в части соответствия санитарным правилам и нормам (при необходимости);
- с Государственным пожарным надзором в части соответствия пожарным правилам (при необходимости); - с Государственным энергетическим надзором в части проекта электроснабжения переустраиваемого помещения (обязательно);
- с Государственной жилищной инспекцией в части соответствия нормативам эксплуатации жилищного фонда (при необходимости).

2.2.2 После получения необходимых документов уполномоченных органов получить и передать в ТСЖ копию разрешения на проведения переустройства помещения.

2.2.3 Оплатить утвержденные в ТСЖ целевые взносы.

2.2.4 Представить ТСЖ сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ.

2.2.5 В случае, если собственник поручает третьему лицу представлять интересы собственника по всем вопросам, связанным с переустройством помещения, собственнику необходимо

оформить и передать ТСЖ доверенность на лицо, которое в дальнейшем будет представлять интересы собственника по всем вопросам, связанным с переустройством помещения.

2.3 Ответственный представитель собственника обязан:

2.3.1 Пройти вводный инструктаж в ТСЖ о правилах проезда и стоянки транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории жилого комплекса рабочих, времени работы, обязательного перерыва в ремонтно-строительных работах, мерах безопасности при производстве работ, и ознакомиться со степенью ответственности за нарушения полученных инструкций.

2.3.2 Оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемое помещение): - исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением промышленного изготовления в соответствии с п.3.12. настоящего Порядка; - емкостью для сбора пищевых и жидкых производственных отходов; - медицинской аптечкой для оказания первой медицинской помощи; - средствами первичного пожаротушения; - средствами санитарной гигиены.

3 Проведение работ по переустройству помещений.

3.1 При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

3.2 Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ администрации ТСЖ в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

3.3 При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудование и материалы.

3.4 В ТСЖ проведение ремонтно-строительных работ не разрешается в Часы тишины, установленные на территории МКД:

- в будни с 20:00 по 8:00 и с 13:00 до 15:00;
- в праздничные дни и в воскресенье.

3.6 Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения домовладения при необходимости осуществляется в сопровождении администрации ТСЖ. Для допуска работников подрядной организации необходимо предварительно сделать заявку в ТСЖ с указанием целей, времени работ и списка работников.

3.7 Персоналу подрядной организации запрещается пользоваться пассажирскими лифтами для проезда и перевозки строительных грузов и мебели.

3.8 При пользовании грузовым лифтом для перевозки строительных материалов и мебели запрещается загрузка лифта выше 700 кг. Загрузка и выгрузка строительных материалов должна производиться оперативно без продолжительной задержки лифта на этажах. Пол лифта, а также зоны погрузки и выгрузки должны быть покрыты целлофановой пленкой, исключающей порчу поверхностей мест общего пользования, сыпучие строительные материалы должны упаковываться в мешки. После окончания перевозки стены и пол лифта, а также зона погрузки и выгрузки должны быть очищены от пыли и прочих загрязнений. В интервале с 13:00 до 15:00 перевозка строительных материалов запрещена.

3.9 Пропуск автомобилей, доставляющих строительные материалы или мебель на территорию ТСЖ, осуществляется через внутренний двор, после предварительного уведомления консьержа собственником помещения или его ответственным представителем.

3.10 Время погрузочно-разгрузочных работ, а также время пребывания автомобиля, доставившего какие-либо грузы, ограничивается временем его погрузки или разгрузки. По истечении этого срока автомобиль должен покинуть придомовую территорию.

3.11 Складирование и вывоз строительного мусора должны быть согласовано с ТСЖ. Вывоз строительного мусора осуществляется в день его выноса на придомовую территорию.

3.12 Перед проведением погрузочно-разгрузочных работ место разгрузки должно быть покрыто защитным материалом, исключающим загрязнение и порчу мест общего пользования.

3.13 После проведения погрузочно-разгрузочных работ место разгрузки должно быть убрано силами исполнителей работ.

3.14 При проведении ремонтно-строительных работ окна в ремонтируемых помещениях должны быть закрыты, а перед порогом должна постоянно находиться влажная тряпка для предотвращения распространения грязи в местах общего пользования. При большом количестве пыли (результатом снятия стяжки, штробления стен и т.п.) необходимо входные двери помещения занавесить входные двери влажным полотном, а также провести уборку помещения и лестничной площадки.

3.15 Проживание работников подрядной организации в переустраиваемых помещениях, а также их нахождение на территории домовладения после 20:00 часов запрещается.

3.16 Работникам подрядной организации запрещается распивать спиртные напитки, курить, находиться в нетрезвом состоянии на всей территории МКД.

3.17 При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений запрещается: - снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб затрагивающих арматуру, или глубиной более 10 мм. для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям; - проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков; - закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ; - изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов без специального согласования, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления; - проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, присоединение к помещениям существующих лоджий и балконов; - изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений на фасадной части здания; - использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме грузового лифта); - загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

3.18 Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в помещении производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения, находящегося непосредственно в помещении собственника. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС). Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям.

3.19 Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем ТСЖ. Заявка на отключение стояков должна быть подана в ТСЖ за 24 часа до начала производства работ. Отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения производится по средам в период с 10:00 до 15:00 часов.

3.20 Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с ТСЖ. Проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни запрещены. Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей запрещается.

3.21 Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела, тряпок, строительных материалов, других веществ и предметов, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

3.22 Установка наружных блоков кондиционеров допускается после согласования с ТСЖ в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения.

3.23 Предусмотреть отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

3.24 Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации запрещается.

3.25 Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

3.26 Не допускается складирование материалов и оборудования на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках, в местах проезда спецтехники.

4 Ответственность нанимателей, собственников помещений и подрядчиков работ по переустройству помещений.

4.1 При нарушении настоящего Порядка нанимателями, собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении, ТСЖ обязано составить акт по факту нарушения с участием нанимателя, собственника, представителей подрядной организации, а также представителей соседних (в том числе не смежных) с ним помещений.

4.2 Акт является основанием для привлечения нанимателя, собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта нанимателем, собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении, не освобождает нанимателя, собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

4.3 Наниматель, собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

4.4 Наниматель, собственник, самовольно переустроивший помещение, обязан за свой счёт восстановить помещение до первоначального состояния.

4.5 При нарушении настоящего Порядка, зафиксированного соответствующими актами, ТСЖ обязано и до выяснения обстоятельств имеет право:

- приостановить ведение работ по переустройству помещений прекратив подачу коммунальных услуг;
- ограничить (запретить) допуск на территорию домовладения персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении;
- в случае доказанного факта нарушения обратиться в компетентные органы.

4.6. В случае нарушений пожарной безопасности, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, нанесения материального ущерба МКД и третьим лицам, ТСЖ обязано немедленно принять меры, обратиться в компетентные органы, с извещением нанимателей, собственников и составлением соответствующего акта.