

УТВЕРЖДЕНО ОБЩИМ СОБРАНИЕМ ЧЛЕНОВ  
ТОВАРИЩЕСТВА  
ПРОТОКОЛ № 1 от «29» апреля 2019 г.

Председатель правления ТСЖ «Фортуна»  
Жирякова Н.П.



## **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ФОРТУНА»**

### **1. Основные понятия**

- 1.1 Настоящие правила проживания (далее Правила) утверждены решением общего собраний членов Товарищества собственников жилья «ФОРТУНА» (далее Товарищество) для установления правил совместного проживания в многоквартирных домах №» 2 и 4 по ул. Флегонтова, г. Хабаровск и совместного использования общего имущества и придомовой территории
- 1.2 Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Устава Товарищества, других актов и норм действующего законодательства.
- 1.3 Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирных домах (собственников, родственников, арендаторов, служащих, приглашенных).

### **2. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕДОМОВОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА**

- 2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право использовать общее имущество всех собственников наравне со всеми остальными собственниками с учетом всех имеющихся решений о пределах использования общего имущества.
- 2.2. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.
- 2.3. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, отведенных под данные нужды.
- 2.4. Разрешается вывешивать объявления только в местах, определенных администрацией ТСЖ.
- 2.5. Проживающим запрещается:
  - использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
  - снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери,

препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- 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.

2.6. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, лифтах, коридорах, мусоропроводных тамбурах запрещается:

- курить, кроме специально отведенных мест (незастекленных балконах);
- уничтожать и похищать общее имущество;
- выкручивать лампочки, разбивать стекла, приводить в негодность двери и перила;
- пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ.

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

2.8. Установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, фасаде и лоджиях зданий должна быть согласовано с ТСЖ

2.9. Порядок пользования лифтами:

- Лифт является сложным и опасным механизмом, поэтому использовать его можно только по его прямому назначению.
- 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.
- При повреждении стен, освещения, дверей, кнопок и другого оборудования лифта в связи с перевозкой крупногабаритных грузов на собственника возлагается имущественная ответственность.
- Следует пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр

2.10. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с ТСЖ.



2.11. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

2.12. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

2.13. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

2.14. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах.

Не позволяется:

- парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели.
- в случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

2.15. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

### **3. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА**

3.1 Жилые помещения в многоквартирном доме используются исключительно для проживания.

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

3.3. Проживающие обязаны соблюдать государственные, технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.4. Проживающие в многоквартирном доме не должны производить сильный шум в квартирах. Громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки устройств должна быть установлена таким образом, чтобы это не беспокоило соседей. Проживающие должны обеспечивать тихий режим пользования такими устройствами между 23.00 и 7.00 следующего дня.

3.5. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х часов в рабочие дни. Указанные работы должны производиться с 10.00 до 18.00, с обязательным перерывом с 13.00 - 15.00 (для отдыха малолетних детей). В выходные и праздничные дни такие виды работ запрещены.

3.6. Содержание домашних животных в многоквартирном доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

3.7. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.

3.8. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны немедленно убирать за ними экскременты.

3.9. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

3.10. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

3.11. Сушка белья осуществляется только внутри балкона или лоджии.

3.12. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

3.13. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

3.14. Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.15. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением.

3.16. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

3.17. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами ТСЖ, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

3.18. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние

3.19. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей ТСЖ для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.



3.20. В случае невозможности проведения ТСЖ профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ ВНАЕМ**

4.1. Собственник имеет право предоставлять 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 произошедший по их вине другим собственникам помещений, Товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

4.2. В случае нарушения арендаторами настоящих правил, Устава Товарищества, законодательства Российской Федерации, Правление Товарищества 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. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в ТСЖ по телефону или лично.

5.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как ТСЖ, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

- Утечка воды внутри помещения:

перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;

если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом диспетчера ТСЖ либо охрану многоквартирного дома ;

вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

не производить самостоятельно ремонтные работы.

- Затопление помещения извне:

установить источник затопления:

если это крыша – необходимо уведомить об этом диспетчера ТСЖ либо охрану многоквартирного дома и предохранить вещи от порчи;

если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с диспетчером ТСЖ.

- Неисправность электросети:

установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;

уведомите диспетчера ТСЖ либо охрану многоквартирного дома;

если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит администрация ТСЖ, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;

не оставляйте автомобили открытыми;

старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;

не храните ценные вещи на балконе или лоджии;

не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;

при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или охране многоквартирного дома.

5.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в администрацию ТСЖ.

## **6. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ**

8.1. В случае длительного отсутствия в квартире Проживающий обязан перекрыть запирающими устройствами полотенцесушитель, подачу холодной и горячей воды, выключить электроприборы. Предоставить ТСЖ информацию о контактных телефонах лиц имеющих запасные ключи от квартиры.

8.2. В случае аварийных ситуаций в квартире Проживающего при его отсутствии, предпринимаются следующие действия:

- производится попытка установления телефонной связи с собственником или его доверенными лицами по контактными телефонам оставленным собственником в ТСЖ.
- производится вскрытие квартиры с привлечением участкового;
- составляется Акт вскрытия квартиры, закрывается и опечатывается входная дверь.

8.3. Если возникла аварийная ситуация грозящая причинением материального вреда третьим лицам, правом вскрывать и входить в квартиру собственника обладает комиссия, состоящая



из 3-х человек: представитель ТСЖ, представитель аварийной службы эксплуатации, участковый.

8.4. Председатель правления ТСЖ или служба эксплуатации, уполномоченная ТСЖ, 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 производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

## **9. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Жалобы и предложения, касающиеся управления Товариществом или действий собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме председателю правления или Правлению Товарищества.

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

9.3. Каждая конкретная жалоба рассматривается в порядке очередности ее поступления, а решение по ней записывается в протокол.

**Несоблюдение или нарушение данных правил, влечет административную ответственность на основании Кодекса об административной ответственности и/или уголовную ответственность в соответствии с УК РФ.**