

Правила проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург ул. Аптекарская дом № 48

1. Общие положения

Настоящие Правила проживания в доме обязательны для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, нанимателями, арендаторами, а также членами их семей и посетителями.

2. Право изменять, дополнять, пересматривать, или отменять данные Правила принадлежит общему собранию членов товарищества или собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50 % от числа голосов всех присутствующих на общем собрании).

3. Правление товарищества имеет право выдавать от имени товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме.

4. Заявления, предложения и жалобы, касающиеся вопросов управления и эксплуатации домом работы ТСН или действий собственников других помещений, подаются в письменном виде Правлению Товариществ.

1.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) Фасад является общей долевой собственностью, поэтому необходимо поддерживать единый стиль оформления и установки дополнительного оборудования.

1.2. Правила содержания общедомового имущества

Обязанность собственников по содержанию своего имущества предусмотрена нормами Жилищного кодекса Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены **Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170.**

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не только имеют права на общее имущество дома, но и несут обязанности по его содержанию и эксплуатации. Таким образом, содержание общедолевого имущества – это не право, а обязанность собственников помещений в многоквартирном доме.

Понятие общего имущества определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений. Элементы 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.

В целях сохранения единообразного фасада жилого дома:

- запрещается загромождать лоджии, лестничные клетки, тамбуры вещами, оборудованием, хранить на них взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц,
- установка кондиционеров на фасаде производится только после согласования места размещения с ТСН ;
- Цветочные горшки, ящики и иные ёмкости, находящиеся на подоконниках и лоджиях, должны быть соответствующим образом закреплены.

Доступы к коммуникациям.

- Пожалуйста, **не закрывайте и не загораживайте доступ к системам коммуникации и электрическим устройствам** на лестничной клетке, в подвалах либо в Вашем помещении.
- **Не скручивайте и не открывайте замки с крышек электрических щитков** на лестничных клетках без согласования со специалистами ТСН. Если замки будут сломаны, их повторная установка будет производиться за счет платежей всех собственников

Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

1. Представители правления, подрядчика имеют право входить в помещения общей долевой собственности в любое разумное время дня для осуществления своих прав и обязанностей. В чрезвычайных случаях вход в помещение может быть осуществлен круглосуточно.

2. Ключи от помещений, находящихся в общей долевой собственности (чердаки, подвалы, крыша и т.д.) хранятся в помещении ТСН. Ключи от данных помещений могут быть выданы собственникам или службам подрядчиков только с разрешения ТСН и обязательной регистрацией в журнале проведения работ в доме.

3. При выезде собственника или въезде нового собственника в любое помещение, он обязан уведомить ТСН, о совершаемом выезде или въезде.

При въезде или выезде из помещения собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

Правила пользования лифтом

1. Не оставляйте в кабине лифта личные вещи.
2. Входите в лифт спокойно и осторожно, стараясь не подталкивать людей.
3. Не прыгайте в кабине лифта во время движения.
4. Не курите в лифте.
5. При незапланированной остановке лифта нажмите кнопку «**Вызов**». Не создавайте панику.
6. Хозяевам животных: кошек, собак, птиц, мелких животных желательно перевозить в специальных клетках. Собак – обязательно в намордниках.
7. Детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых пользоваться лифтом категорически **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.
8. Для перевозки ребенка в коляске необходимо перед входом в кабину обязательно взять ребенка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины вначале вывезти пустую коляску, затем выходите сами с ребенком на руках.
9. При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из нее – это опасно.

Нажмите кнопку «ВЫЗОВ» несколько секунд удерживайте ее. Говорите близко в микрофон. Сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

Соблюдайте чистоту и порядок в лифтовых кабинах! Будьте внимательны и доброжелательны друг к другу!

Домофонное оборудование

Достаточно простое, но требует аккуратного обращения.

- особое внимание необходимо обращать на доводчики дверей, которые относятся к домофонному оборудованию.

- на всех входных дверях установлены доводчики. **Пожалуйста, не держите дверь открытой долгое время, т.к. они выходят из строя.**

- если Вы вносите/выносите крупногабаритный груз (строительные материалы, мебель), необходимо обратиться в ТСН для разъединения доводчика во избежание его поломки.

Самостоятельно разъединять не рекомендуется!

Правила пользования придомовой территорией

Товарищество не отвечает за:

исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования.

Собственники не могут использовать придомовую территорию для:

- парковка и мойка транспортных средств на газонах и тротуарах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования;

- ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

В случае нанесения ущерба общей собственности при использовании транспортными средствами, владелец транспортного средства или собственник жилого или нежилого помещения, к кому приехал владелец автотранспортного средства, обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

5. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

2. Соблюдение тишины и общественного порядка в доме

- Все собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, наниматели, арендаторы, а также члены их семей и посетители **должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 часов вечера до 08.00 часов утра, в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18.00 до 11.00 часов.** В это время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных, эксплуатационных или других работ (кроме работ, связанных с устранением аварий).. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

- Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей не должны проводиться на балконах или в проемы лестничных клеток. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также в указанное выше время.

Закон Свердловской области «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»

Статья 37. Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан

- совершение в жилых помещениях, помещениях общего пользования в многоквартирных домах, на расстоянии ближе чем сто метров от жилых домов, действий, нарушающих тишину и покой граждан, в том числе использование пиротехнических изделий, производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), **в период с двадцати трех до восьми часов по местному времени;**

- производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), **в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с восемнадцати до одиннадцати часов по местному времени;**

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до семи тысяч рублей.

в случае если в квартире собственника в его **отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду, собственник должен уведомить об этом Правление товарищества, председателя Правления** и сообщить ему контактные телефоны или контактные телефоны доверенных лиц для оперативной связи, в том числе в случае возникновения аварии в жилом помещении собственника.

Запрещается!!!!

**сбрасывать мусор (пепел, окурки из окон и пр.) с лоджий, в
лестничные проемы.**

3. Общие правила безопасности

- наружные двери помещений в подъездах должны быть всегда закрыты,
- в отсутствие собственника, нанимателя или арендатора двери помещения-заперты;
- окна и двери на лоджию должны быть закрыты в отсутствие жителей.

3.1. Противопожарная безопасность

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Проявляйте особую бдительность при курении в постели, выбрасывании окурков или пепла, использования свечей или открытого огня, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами:

1. Не загромождайте лестничные и лифтовые холлы. Держите подход к пожарным лестницам открытыми.
 2. Запрещается закрывать на замок, щеколду лифтовые холлы, квартирные холлы, т.к в момент пожара затрудняется выход и проход в местах эвакуации людей;
 3. запрещается складировать в квартирных холлах, переходных лоджиях- игрушки, коляски, велосипеды, мусор, коробки, строительный мусор и другие материалы. Т.к. во время эвакуации затруднена эвакуация жильцов;
 4. запрещается устраивать кладовые в местах общего пользования;
 5. Запрещается курить в местах общего пользования (в подъездах, на задымляемой лестницу, переходных лоджиях);
 6. Запрещается загромождать машиноместо в паркинге, вещами, оборудованием, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы
- Важно:** необходимо ознакомиться с инструкцией пожаротушения пожарными рукавами, инструкция размещена на пожарном шкафу каждого этажа дома;

ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЖАРЕ:
1. Установить место очага возгорания;
2. Позвонить на охрану по тел. 8-902-58-465-58;
3. Приступить к тушению очага возгорания;
4. Открыть шкаф пожарного крана (сорвать пломбу), 4.1.- размотать пожарный рукав; 4.2- открыть кран для включения насоса подачи воды; 4.3- нажать кнопку, которая находится в шкафу; 4.4- приступить к тушению;
5. После тушения очага возгорания для прекращения подачи воды: 5.1- закрыть пожарный кран; 5.2- позвонить на охрану по телефону: 8-902-58-465-58;

7. при обнаружении срыва пломбы на пожарном шкафу, незамедлительно сообщить диспетчеру ТСН.

В связи с возрастающей технической сложностью жилых объектов, увеличением стоимости имущества граждан и юридических лиц- легче предотвратить, чем возместить ущерб от их реализации.

Вы можете оснастить квартиру средствами пожаротушения – огнетушителями, так как в 95% случаев загорания, граждане сами до прибытия пожарных могут погасить пожар.

Требования к содержанию общего имущества изложены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Пункт 41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

За неисполнение обязанностей по содержанию своего имущества предусмотрена ответственность ст. 7.22 КоАП РФ.

Каждому собственнику **необходимо ежемесячно, в период с 20 по 25 число передавать показания приборов учета холодной, горячей воды отопления и электроэнергии.** Показания передаются: заполнить форму на сайте ТСН «Аптекарская,48» адрес: www.аптекарская48.рф, либо положив в почтовый ящик ТСН заполненный бланк на бумажном носителе. Почтовые ящики ТСН расположен в каждом подъезде дома.

4. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Статья 155 Жилищного Кодекса РФ

- **п.1.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

- **п.11.** Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Таким образом, в случае временного отсутствия собственника и членов его семьи по месту проживания перерасчет может быть произведен только за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета.

- **п.14.** Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

5. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все жители и владельцы нежилых помещений должны использовать технические средства в здании, такие как лифты, стиральные машины, сушилки, электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями.

О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить по телефону **диспетчер 8-950-63-404-83** и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

При утечки воды внутри помещения:

- 1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы, либо трубопровода;
- 1.2. Немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу по телефону **8-950-63-404-83**;
- 1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- 1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

Не производить самостоятельные ремонтные работы, как можно быстрее позвонить диспетчеру. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии сразу позвонить в диспетчерскую службу по телефону **8-950-63-404-83**

Неисправности электрической сети

Установить (по возможности) причину неисправности и сообщить в ТСН диспетчеру по телефону **8-950-63-404-83**

Неисправности отопительной системы

При обнаружении неисправности в приборах центрального отопления, немедленно сообщить в ТСН диспетчеру по телефону **8-950-63-404-83**

Что может произойти при невыполнении настоящих Правил?

1. **Отсутствие кворума на собрании** и при заочном голосовании из-за вашей неявки не позволит общему собранию принять важных для вашего дома решений. Те собственники, пришли на собрание, будут чувствовать себя обманутыми и в следующий раз тоже не пойдут на собрание. В итоге все решения, которые жизненно важны для вашего дома, приняты не будут.
2. **Неоплата текущих платежей** приводит к росту долгов перед поставщиками услуг. Когда долг достигает определенного уровня, поставщик может приостановить оказание услуг. Пострадают и плательщики и не плательщики. Среди соседей возникнут конфликты, взаимные упреки и обиды. Социальная атмосфера в доме станет тяжелой.
3. **Ущерб, причиненный общему имуществу**, имеет денежное выражение. Если виновник ущерба известен, ему предстоит его возместить. В случае, когда виновник не известен, возместить ущерб придется всем собственникам, скинувшись на ремонт. Каждому собственнику выгодней когда виновники известны. Сообщайте в ТСН о случаях вандализма.

**СОЗДАНИЕ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ
СОДЕРЖАНИЯ И ПРАВИЛ - НАША ОБЩАЯ
ЗАДАЧА!!!!**