

_____ УТВЕРЖДАЮ
председатель товарищества
Гринев Е.Ю.
Протокол общего собрания членов
ТСН «ТСЖ «Долина Гор»» № _____
от «_____» _____ 2018г.
г. Ялта _____

Правила совместного проживания собственников помещений в ТСН «ТСЖ «Долина Гор»»

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила проживания (далее Правила) утверждены решением общего собрания собственников помещений в доме, и распространяются на всех собственников, членов их семей, других лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении в жилом комплексе «Долина Гор» г. Ялта ул. Умельцев, 1.

1.2. Настоящие Правила разработаны на основании:

- Жилищного кодекса Российской Федерации,
- Гражданского кодекса Российской Федерации,
- Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации, местными органами власти.
- Правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства № 25 от 21 января 2006 г.
- Устава ТСН «ТСЖ «Долина Гор»»,
- других актов и норм действующего законодательства.

1.3. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию собственников помещений в доме, являющихся членами ТСН. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных настоящими Правилами случаях правление имеет право выдавать от имени Товарищества временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов объединения и собственников помещений.

1.4. В тексте настоящих Правил под обязанностями собственника помещений в доме понимаются правила, обязательные для выполнения, как собственником любого помещения, так и нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте настоящих Правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия Председателя Товарищества и Управляющего.

1.5. Собственник помещений в жилом комплексе «Долина Гор» обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание зданий, лестничных клеток, подъездов зданий, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта, детских площадок, газонов, парковок, других элементов общего имущества, правила и порядок оплаты за коммунальные платежи. Под понятием

«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении.

2. Основные понятия и определения

Правила содержания общей собственности 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 и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
 - реализации прав потребителей в соответствии с законодательством; повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

Для целей содержания общей собственности используются следующие основные понятия и определения.

2.1. К имуществу общего пользования относится:

- Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции зданий (наружные и внутренние стены), чердачные, межэтажные и подвальные перекрытия
- Подъезды, входы, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные лестницы, подсобные и технические помещения.
- Мусорные контейнеры, кабины лифтов, лифтовые холлы, крыши, чердачные помещения и др. нежилые помещения.
- Инженерные коммуникации в технических этажах, шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. — лифтовое), находящееся в определенном доме за пределами или внутри помещений;
- Земельный участок, на котором расположены дома, и придомовая территория с элементами озеленения, и благоустройства.
- Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства жилого комплекса «Долина Гор», расположенные на указанном земельном участке или за его пределами.

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

2.3. 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.

2.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке; восстановлению ресурса общего имущества (капитальный ремонт) или восстановлению ресурса отдельных его составных частей (текущий ремонт).

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

2.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик зданий, обуславливающих их эксплуатационные качества.

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

2.8. Комфортность проживания - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности.

2.9. 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.

3. Структура и состав работ по содержанию общей собственности

3.1. Содержание общей собственности 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.

3.2. Обслуживание общей собственности представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности. Это достигается 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 состоянием зданий.

Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

3.3. Текущий ремонт общей собственности жилого комплекса 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 смены неисправных частей общего имущества (участков покрытий кровли, отделки фасадов, отделки подъездов и др.). А также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулирующие устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится исходя из материалов технического обследования соответствия с нормативно-технической документацией.

Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения использования жилого комплекса, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

3.4. 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 членов ТСН на основании материалов технического обследования и нормативно-технической документации. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния сооружения. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и сооружений в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

4. Организация работ по содержанию общей собственности

4.1. Организация содержания общей собственности должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Правление обязано предоставлять гражданам следующую информацию:

- перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за помещение и коммунальные услуги,
- перечень исполнителей работ и услуг,
- нормативы предоставления коммунальных услуг, размер тарифов, установленных в данном муниципальном образовании по каждому виду услуг;
- форму оплаты (образец счета-квитанции);

4.2. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений в жилом комплексе в период его жизненного цикла, являются технические паспорта на жилые и нежилые помещения, которые должны быть переданы от Застройщика к ТСН «ТСЖ» Долина Гор»», после сдачи комплекса в эксплуатацию. Они содержат 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.

4.3. Товарищество собственников помещений вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества либо заключать от имени собственников помещений в доме договоры с соответствующими исполнителями в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

5. Правила пользования и содержания общей собственности

5.1. Собственники помещений в доме должны соблюдать правила содержания общей собственности.

5.2. Собственники помещений в жилом комплексе и правление Товарищества не должны использовать собственность в целях, несоответствующих целям проживания (за исключением собственников нежилых помещений) и деятельности Товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

5.4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся прав и обязанностей собственников, деятельности ТСН, Правление Товарищества определяет соответствующие места, в каждом подъезде жилого дома и на информационном стенде, расположенном при въезде в жилой комплекс «Долина Гор». Объявление должно быть снято после его использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

5.5. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами или по разрешению правления). Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина, или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

5.6. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования проекта в установленном порядке. Лоджии и балконы, находящиеся в общей долевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

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

5.8. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома и фасаде здания без согласования с правлением ТСН. Владелец помещения в жилом доме не может совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22.00 часами текущего и 8.00 часами следующего дня.

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

5.10. Запрещается в квартирах закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

5.11. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, в элементах совместного пользования зданий, лестничных площадках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

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

5.13. В подъездах на лестницах, лестничных площадках, коридорах запрещается:

- Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
- Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- Курить в подъезде и местах общего пользования;
- Уничтожать и похищать общее имущество;
- Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила;
- Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения.

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

5.15. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания, или изменению его конструкции. А также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой реконструкции решением общего собрания собственников помещений в доме и письменного согласия ТСН с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

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

6. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

6.1. Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое/нежилое помещение по его назначению.

6.2. Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и нежилого помещения для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен движимому и недвижимому имуществу ТСН.

6.3. Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. Соблюдать установленный порядок пользования объектами общей собственности, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории; правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

6.4. Собственник помещения в доме не должен производить сильный шум в своем помещении и помещениях общего пользования.

6.5. Собственники, которые отчуждают свое имущество, обязаны уведомить нового собственника о имеющихся задолженностях по оплате услуг перед Товариществом или погасить долги.

При приобретении помещения, новый собственник обязан проверить состояние расчетов за услуги с Товариществом, урегулировать долги с предыдущим собственником или принять на себя обязанности погасить задолженность.

7. Порядок сдачи внаем недвижимого имущества

7.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещение на основании договора найма, договора безвозмездного пользования 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 доме.

7.2. Собственник обязан своевременно сообщить Председателю ТСН о проживающих граждан в его собственности путем подачи заявления, а также об изменениях граждан, проживающих в его собственности. Фактическое проживание вправе проверить Председатель ТСН.

8. Правила пользования придомовой территорией

8.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество, предназначенное для обслуживания и отдыха собственников, обеспечения условий комфортного проживания в жилом комплексе и принадлежащего собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

8.2. Собственники имеют равные права на пользование придомовой территорией, объектами инфраструктуры.

8.3. Пользоваться имуществом, расположенным на придомовой территории следует по назначению, стараясь не ограничивать возможность пользоваться данным имуществом других собственников.

8.4. На придомовой территории запрещается:

8.4.1. Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество жилого комплекса «Долина Гор», расположенное на придомовой территории;

8.4.2. Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;

8.4.3. Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;

8.4.4. Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках. Рисовать на тротуаре и дорожках;

8.4.5. Захламлять и засорять придомовую территорию, складировать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;

8.4.6. Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;

8.4.7. Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;

8.4.8. Разводить костры, жечь траву, прошлогоднюю листву, использовать мангалы, барбекю, газовые плиты, газовые горелки и т.д.

9. Порядок предоставления документов собственниками помещений

9.1. Для предоставления услуг Собственники помещений обязаны предоставить:

9.1.1. Копию документа о праве собственности на помещение.

9.1.2. Копию техпаспорта на помещение.

9.1.3. Копию паспорта владельца помещения.

9.1.4. Контактные данные собственника; адрес постоянного места жительства, контактный телефон, электронный адрес.

9.1.5. Список лиц (Ф.И.О.), которым собственник предоставляет право постоянного пользования своим помещением.

9.1.6. Заявление о вступлении в члены Товарищества (по желанию).

10. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов.

10.1. Весь бытовой мусор должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора отходов желательно в одноразовых целлофановых пакетах.

10.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки, не допускать сваливание мусора вокруг мусорных баков.

10.3. Пользование мусорными баками разрешается только жильцами жилого комплекса. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

10.4. Категорически запрещается:

1) Оставлять мусор и отходы в местах совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;

2) Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;

3) Выбрасывать крупногабаритный мусор в контейнеры;

4) Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;

5) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;

6) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разрезать тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с

выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

10.5. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах совместного пользования.

При проведении ремонта, в принадлежащих собственнику помещений, последний обязан собрать и вывезти строительный мусор своими силами и за свой счет в кратчайшие сроки.

11. Стоянка авто транспортных средств и складирование

11.1. Парковка машин разрешается только в специально отведенных для этого местах.

11.2. Стоянка грузового транспорта, прицепов, домиков на колесах, лодок и другого крупногабаритного транспорта, а также стоянка мототехники: мопедов, скутеров, мотоциклов и другой спецтехники на территории жилого комплекса допускается только с письменного разрешения ТСН и только в местах, специально отведенных для этого. К нарушителям правил пользования общей парковкой применять штрафные санкции, а также выставлять в квитанциях на оплату штрафы собственникам помещений в ТСН.

11.4. На территории жилого комплекса не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории жилого комплекса не допускаются, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами и только с письменного разрешения ТСН.

11.5. Запрещается парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках. Товарищество вправе произвести эвакуацию такого транспортного средства и не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату.

11.6. Если собственник помещения непосредственно нанимает работников Товарищества для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на парковочных местах, принадлежащих собственникам, Товарищество не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями работников ТСН.

11.7 Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 10 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

11.8. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

11.9. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств осуществляющих вывоз мусора, снегоуборочные работы в зимнее время. За повреждение автотранспортных средств во время уборки снега и мусора, Товарищество не несет ответственности за ущерб, причиненный данному транспорту.

11.10. Проезд машин в комплекс «Долина гор», через автоматические ворота, происходит либо по предъявлению пропуска, либо самостоятельно открыв ворота пультом дистанционного управления.

12. Правила содержания домашних животных

12.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях или местах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

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

12.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

12.4. На территории жилого комплекса животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

12.5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории жилого комплекса должны не допускать испражнения домашних животных, а в случае нарушения порядка, немедленно убраться за ними экскременты.

12.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Товарищество и других собственников помещений от какой-либо ответственности, и исков, связанных или возникших в связи с содержанием таких домашних животных или их поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

12.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещений, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

13. Доступ в помещения

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

13.2. Управляющий и служащие ТСН не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у работников ТСН, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за

любой несчастный случай, утраты или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

13.3. ТСН имеет право устанавливать в жилом комплексе системы контроля доступа и видео наблюдение.

14. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

При выезде или въезде новых жителей в любое помещение жилого комплекса «Долина Гор» его собственник, прежний или новый, обязан уведомить ТСН о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общему долевному имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

15. Перепланировка и переустройство помещения

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

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

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

15.4 Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций жилого комплекса должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется нормативными документами Российской Федерации.

15.5 При проведении перепланировок и переустройств необходимо согласование ТСН.

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

16. Порядок перепланировки и переоборудования общих помещений

16.1. Собственники помещений в домах не имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании.

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

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

16.4. Перепланировки, переустройства, ремонты, проводимые собственниками по согласованию с ТСН должны выполнять следующие условия:

16.4.1. Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.

16.4.2. Действия собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством) не должны нарушать права других собственников на доступ к своим помещениям, а также другому общему имуществу, такому как лифты, лестничные клетки, электрощитовые, счетчики и др.

16.4.3. При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности. Лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.

17. Услуги и порядок их оплаты.

17.1. Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, а также техническое обслуживание газораспределительной системы по домам;

17.2. "Коммунальные платежи" - платежи за содержание общего имущества в доме, вывоз ТБО и платежи за предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, а также техническому обслуживанию газораспределительной системы домов, обеспечивающему комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

17.3. "Потребитель" - гражданин, собственник помещений, член его семьи, другое лицо, проживающее в помещении, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

17.4. "Норматив потребления коммунальных услуг" - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах, устанавливаемый уполномоченными органами;

17.5. "Индивидуальный прибор учета" - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении дом, которое установлено в соответствующем порядке и допущено в эксплуатацию.

17.6. Собственники помещений в домах обязаны своевременно оплачивать все платежи в состав которых входят: расходы по содержанию домов и придомовой территории, коммунальные услуги и другие установленные сметой платежи.

17.7. Смета (размер) расходов на содержание общей собственности жилого комплекса определяется общим собранием членов ТСН ежегодно.

17.8. Товарищество предъявляет к оплате собственникам помещений затраты, понесенные в случае аварийных утечек, установленных договором с поставщиками. Товарищество также вправе предъявить к оплате собственникам плату за техническое обслуживание инженерных систем, а также другие расходы, не учтенные при установлении тарифа по содержанию общего имущества.

При невыполнении собственником обязанности сообщать показания индивидуальных приборов учета, Товарищество вправе произвести расчет размера платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

17.9. Срок оплаты всех обязательных платежей за коммунальные услуги - до 20 числа месяца, следующего за расчетным. Срок оплаты прочих целевых сборов указывается при принятии решения об их уплате. Оплата коммунальных платежей и штрафы производится ежемесячно в сумме, указанной в квитанции за данный месяц.

ТСН вправе зачесть полученную оплату в счет ранее возникшей задолженности, а также зачесть поступающие платежи в счет оплаты будущих периодов.

17.10. В случае несвоевременной оплаты ТСН имеет право начислить пеню за неуплату в размере 1/300 ставки Рефинансирования за каждый день просрочки, а также требовать компенсации других расходов, понесенных по вине неплательщика.

17.11. ТСН имеет право приостанавливать предоставление коммунальных услуг, принадлежащих собственникам, не производящим оплату коммунальных услуг, на содержание общего имущества, целевых и членских взносов, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной платы. Приостановление обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг.

17.12. Приостановление обслуживания производится с письменного уведомления неплательщика, которое направляется ему не менее чем за десять дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (доска объявлений, телефон и т.д.).

17.13. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме и уплаты штрафа.

17.14. Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от начисления и оплаты получаемых коммунальных услуг, содержания общего имущества и членских взносов.

17.15. Оплата услуг, получаемых согласно фактическому расходу (холодная вода, электроэнергия) производится на основании показаний соответствующих приборов. Начисление производится по действующему тарифу на момент снятия последних показаний счетчика.

17.16. ТСН оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Собственники помещений обязаны обеспечить доступ представителям ТСН (специально созданной комиссии) для осуществления контроля показаний и технического состояния приборов. Замена приборов учета производится только по согласованию с ТСН.

17.17. В случае не предоставления показаний приборов учета, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, других действий направленных на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, собственник оплачивает потребление ресурса по среднему показателю с последнего месяца предоставления показаний. Данный пункт касается собственников, имеющих счетчики услуг в своем помещении.

18. Права и обязанности собственников помещений

18.1. Собственник помещения в жилом комплексе имеет право:

- на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей;
- участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
- другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

18.2. Собственник помещения обязан:

- своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и платежи за коммунальные услуги;
- поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии.
- незамедлительно сообщать в ТСН об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- уведомлять ТСН в 5-дневный срок о сдаче помещения в наем, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;
- нести расходы на содержание, принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом комплексе соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещений, зданий;
- своевременно вносить плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию,

текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, плату за коммунальные услуги;

- при смене собственника помещения незамедлительно письменно проинформировать ТСН об изменении собственника помещения, с обязательным предоставлением новым собственником копий правоустанавливающих документов, а также документов об оплате задолженности услуг на день изменения собственника помещения.

19. Порядок рассмотрения споров

19.1. Заявления и предложения, касающиеся деятельности ТСН или действий собственников жилых и нежилых помещений, подаются в письменной форме на имя председателя Товарищества.

19.2. Каждое конкретное заявление, предложение рассматривается в порядке очередности ее поступления. Ответ направляется собственнику в установленный законодательством РФ срок.

20. Ответственность и штрафные санкции за нарушение Правил проживания в жилом комплексе

20.1. Товарищество вправе без предварительного уведомления собственнику помещения приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

20.2 Товарищество вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае:

- а) неполной оплаты собственником обязательных платежей, коммунальных услуг. Под неполной оплатой услуг понимается: наличие у собственника задолженности по оплате услуг за два и более месяца, не зависимо от ее размера;
- б) проведения планового ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- в) выявления факта самовольного подключения собственников к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения (здания);
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает ТСН, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан или уполномоченным органом, осуществляющим государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования, установленным требованиям.

20.3. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и РК, и нормативными актами по содержанию и ремонту общего имущества дома, и оказанию коммунальных услуг.

20.4. При наложении надзорными органами санкций за нарушения настоящих правил, допущенных по вине собственников или нанимателей, штрафы уплачиваются за счет средств собственников с расчетного счета Товарищества, а при установлении конкретного виновника за счет средств виновного.

20.4. ТСН имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов собственникам помещения, имеющим задолженность по оплате коммунальных и обязательных платежей Товарищества до момента полного погашения задолженности.

20.5. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил проживания, является Акт нарушения Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный председателем ТСН в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники ТСН.

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

20.7. В случае несоблюдения Правил проживания лицом, не являющимся собственником помещения и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

В случае нанесения общему имуществу ТСН или имуществу собственников ущерба в результате несоблюдения настоящих правил, виновное лицо полностью возмещает ущерб, определённый актом о нарушении.

20.8. Собственник помещения обязан сообщить дежурному по комплексу о нахождении гостей собственника и их транспортного средства на территории жилого комплекса.

В случае, несоблюдения настоящих Правил проживания такими гостями, ответственность несет собственник помещения.