

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЖСК №367

192281; г. Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 17, корп. 2

1. Основные понятия

Правила-настоящие Правила проживания в ЖСК №367 (далее ЖСК) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г, Федеральным законом от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Правление - группа лиц, выбранные на общем собрании собственников, осуществляющие управление домом

Пользователь – лицо, пользующиеся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – это:

- квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также имущество определяемое решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

2. Сфера действий настоящих Правил

Правила распространяются на всех Пользователей ЖСК, гостей и родственников Пользователей, а также на сотрудников обслуживающих организаций, и работников по найму. Правила устанавливают порядок проживания в ЖСК, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в ЖСК, порядок использования и содержания общего имущества в ЖСК, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в ЖСК, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

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

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

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

3.3. Содержание домашних животных в ЖСК допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных.

Запрещается разводить животных внутри жилого помещения в коммерческих целях.

3.4. Пользователь обязан содержать принадлежащее ему жилое помещение в чистоте и порядке.

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

3.6. Балконы и лоджии должны содержать в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.

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

3.6.1. Пользователь обязан обеспечить установку приборов учета воды, природного газа, электрической энергии в соответствии с Федеральным Законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.6.2. В случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, Пользователь обязан информировать Правление об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих, (в том числе и временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.8. Переустройство и перепланировка жилого помещения в ЖСК

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

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

3.8.1.1. перенос нагревательных и сантехнических приборов;

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

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

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

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

3.8.2.2. разукрупнение многокомнатных квартир;

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

3.8.3. Переустройство и перепланировка допускается с соблюдением требований законодательства на основании разрешения Межведомственной комиссии по Фрунзенскому району.

3.8.4. Запрещается производство работ:

3.8.4.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 10.00 и не позднее 18.00 часов, в том числе, если при производстве этих работ не установлен перерыв с 13.00. до 15.00 часов (в целях обеспечения дневного сна детям);

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

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

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

3.8.5. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

3.8.6. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

3.8.7. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества ЖСК.

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

3.9. Пользователи обязаны допускать в занимаемое помещение членов Правления и представителей обслуживающей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, проверки показаний приборов учета, а также для выполнения ремонтных работ общего имущества ЖСК.

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

3.11. Извещение о дате проведения проверки состояния приборов учета, и их наличия, а также при проведении проверки достоверности представленных Пользователями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Пользователи) Правление направляет Пользователю не позднее, чем за 7 дней до начала проведения соответствующей проверки.

3.12. В случае невозможности проведения Правлением профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию общего имущества в жилом и нежилом помещении принадлежащем Пользователю, Пользователь несет

всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в ЖСК №367

4.1. Пользователям запрещается:

- использовать технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования;
- производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей;
- загромождать лестничные клетки мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием, коробками, пакетами, банками, бутылками и другими предметами;
- справлять малую и большую нужду на лестничных клетках, в лифте, на придомовой территории собственникам, а также их родственникам, гостям и временно проживающим. (Штраф 5000 рублей, доказательством считается показания соседей и запись с системы видеонаблюдения).
- содержать и прикармливать животных на лестничных клетках, в лифте, технических и подвальных помещениях (кошек, собак, крыс).
- в мусоропровод нельзя бросать стекло, жидкие пищевые отходы, неупакованные пищевые отходы, строительный мусор, одежду и иное, что может привести к порче мусоропровода и размножению насекомых и грызунов.
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ДВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и прямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки) если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
- курить в лифте и на лестничных площадках.

4.2. Пользователи вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, только после получения разрешения, общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и согласование с компетентными органами.

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

4.4. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- соблюдать чистоту и порядок в парадных, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;
- после ремонтных работ лестничные клетки и лифты Пользователь убирает самостоятельно. (В случае привлечения уборщицы 1000 рублей 1 уборка).
- вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках;
- держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород-на коротком поводке и в наморднике;
- выгул собак на придомовой территории запрещен (но, если ваш четвероногий друг не донес до места выгула, нужно обязательно убрать за ним экскременты). Штраф за выгул собак на придомовой территории – 5000 рублей.
- не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество ЖСК.

4.5. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, подходах к парадным и иных местах, не предназначенных для этой цели. Штраф – 5000 рублей.

4.6. Запрещается подъезд транспортных средств, к парадным для разгрузки и погрузки и иным местам, не предназначенным для этих целей. Штраф – 5000 рублей.

4.7. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории, за исключением чрезвычайной ситуации. Штраф – 5000 рублей.

4.8. На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых автомобилей и специальных автомобилей.

4.9. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу ЖСК и не допускать его порчи или загрязнения.

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

- Вывоз строительного мусора оплачивается Пользователями дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Пользователем самостоятельно или через Правление. Место для установки контейнера определяет региональный оператор или Правление.

- Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- На придомовой территории запрещается самовольная срезка цветов и любые действия, вызывающие нарушения травяного покрова газонов, запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек.
- На придомовой территории запрещается высадка кустов, деревьев без разрешения общего собрания собственников.
- Пассажирский лифт используется только по прямому назначению. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов, мебели, крупногабаритной бытовой техники (холодильники, стиральные машины, посудомоечные машины, газовые плиты) – запрещено. Штраф – 5000 рублей.э

5. Порядок внесения обязательных платежей в ЖСК №367

5.1. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.5.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» каждый Пользователь обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

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

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

5.4. Правление вправе принять решение о начислении платы за коммунальные услуги собственникам квартир, не оборудованных приборами учета или оборудованных, но не введенных в эксплуатацию, или в случаях не предоставления сведений по показаниям прибора учета, по тарифам, утвержденным ПП РФ от 06.05.2011 №354 на каждого проживающего (постоянно или временно), на основании акта, составленного представителем Правления в присутствии представителей Правления или соседей. Акт о фактически проживающих в жилом помещении ЖСК составляется в 3х экземплярах, один экземпляр вручается собственнику (арендатору), лично, путем простого или заказного письма, и/или путем оповещения, через почтовый ящик.

5.5. Использование жилого помещения в нарушение установленного законом порядка, влечет за собой увеличение платы на содержание общего имущества многоквартирного дома, в размере полученного убытка деленного на 12 месяцев. Полученные денежные средства используются на восстановление общего имущества и технического оснащения ЖСК.

6. Соблюдение правил безопасности.

6.1. Пользователям для соблюдения безопасности рекомендуется:

6.1.1. Не оставлять дверь вашего помещения открытой.

6.1.2. Обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика.

6.1.3. Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.

6.1.4. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 3 дней) Пользователь должен уведомить Правление и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций и во избежание вскрытия дверей, для устранения аварий.

По всем вопросам, возникающим у Пользователя, он может обратиться к председателю Правления.

7. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

7.1. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Правление и/или диспетчеру обслуживающей организации.

7.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Пользователя последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как обслуживающей организацией, так и самим Пользователем по согласованию сторон.

7.3. Пользователю необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

7.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом аварийную службу;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не проводить самостоятельно ремонтные работы.

7.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления;
- если это крыша – необходимо уведомить диспетчерскую службу обслуживающей организации 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 аварийной службой и поставить в известность председателя Правления.

7.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомить обслуживающую организацию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

7.3.4. Неисправность газового оборудования:

- немедленно вызвать аварийную службу – 04; 104.

8. Ответственность за несоблюдение Правил.

8.1. При несоблюдении настоящих Правил, Пользователи несут ответственность в соответствии с настоящими Правилами, действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый Акт), составленный председателем Правления или членом Правления, в присутствии соседей.

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

8.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем, не являющимся собственником, нанимателем данного помещения, и уклонение его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

8.4. В соответствии со статьей 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Правление ЖСК №367 совместно с администрацией Фрунзенского

района Санкт-Петербурга назначает собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Правление ЖСК №367 совместно с администрацией Фрунзенского района Санкт-Петербурга может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расхода на исполнение судебного решения.

9. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений ЖСК №367.