

ПРАВИЛА
пользования помещениями, содержания
многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме (адрес: 603105, г. Нижний Новгород, ул. Ванеева, д. 25/88), приведенные ниже, были утверждены решением Общего заочного собрания Собственников помещений от 02.04.2013 г.

1. Общие положения:

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. В тексте данных правил под «Управляющим» понимается либо Управляющий ТСЖ «Ванеевский небоскрёб», либо Управляющая компания, либо Председатель ТСЖ «Ванеевский небоскрёб», либо правление ТСЖ «Ванеевский небоскрёб», в зависимости от формы управления домом. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющего, а повторное нарушение - к применению Управляющим правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющий имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. В тексте данных Правил под "обязанностями собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме" понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислужгой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома, при этом исполнять законные требования дежурного по ТСЖ и Управляющего.

1.5. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители с учётом Закона Нижегородской области от 11.05.2010 г. № 77-3 «Кодекс Нижегородской области об административных правонарушениях» должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

1.6. Управляющий или уполномоченная им на то организация, в целях охраны благополучия собственников помещений в многоквартирном доме, так и нанимателей и арендаторов помещений, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членов семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислуги, служащих, агентов, временно проживающих лиц, гостей и приглашенных, имеет право вести видеонаблюдение на придомовой территории, в местах общего пользования многоквартирного дома.

1.6. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющий не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям

проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющего.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также с 21 часов и до 8 часов утра по будням.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Разрешается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, стенах, а кондиционеры - на стенах здания. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии с действующим законодательством и "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. N 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. N 5176, опубликованными 23.10.2003 г., вступившими в действие с 03.11.2003 г.

2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению правления ТСЖ.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющего. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющего.

3.3. Собственники помещений 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 председателя правления, либо Управляющего.

3.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных правлением ТСЖ, либо Управляющим для этого мест.

3.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющего и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.8. Мусор, перед сбросом в мусорные контейнеры, должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан специальный контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющий 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 Управляющим для складирования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Управляющего. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с Управляющим.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, мытья машин в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющий не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

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

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных специально для этих целей. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

4.8. Управляющий по согласованию с Общим собранием Собственников многоквартирного дома может предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов.

4.9. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющим.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме, не производят шума.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, Управляющий может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющего и Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты в соответствии с федеральными и местными законами.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки, автоматические шлагбаумы, автоматические ворота и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить дежурному по ТСЖ, либо Управляющему и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. Утечка воды внутри помещения:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику, дежурному или в соответствующую диспетчерскую службу (ОДС).

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления дежурного по ТСЖ, Управляющего ТСЖ.

6.2.3. Дежурному по ТСЖ, либо Управляющему принять решение по устранению причин затопления.

6.3. Неисправности электросети и газовой сети:

6.3.1. установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

6.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, ТСЖ «Ванеевский небоскрёб», либо Управляющий могут обратиться в суд.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Члены правления, либо Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный председателем правления, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании, при наличии письменного разрешения Собственника помещения, в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого

разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.

7.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

8. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками ТСЖ «Ванеевский небоскрёб», либо Управляющим.

8.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над председателем правления, либо Управляющим, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания Собственников, Уставом Управляющего, а также требовать от ТСЖ, либо Управляющего оказания услуг, не входящих в его обязанности и перечень оказываемых услуг.

8.2. Управляющий не уполномочен принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих, Председателя Правления или Управляющего, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

8.3. Все установленные решением Общего собрания Собственников и Управляющим сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются наличными в кассу ТСЖ или безналичным расчетом на расчетный счет ТСЖ «Ванеевский небоскрёб». За просрочку платежа устанавливается пеня в размере одной трехсотой от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

8.4.

8.4. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме на имя Управляющего в офис ТСЖ или в почтовый ящик ТСЖ в первом подъезде.

9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении, оно может быть ими опечатано.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

10. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

11. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции, Управляющему.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

11.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

11.3. Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

11.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

12. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

12.1. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

12.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

12.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

12.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

12.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

12.1.5. Не пользуйтесь лифтами для эвакуации, для таких случаев предусмотрены незадымляемые лестницы.

12.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.