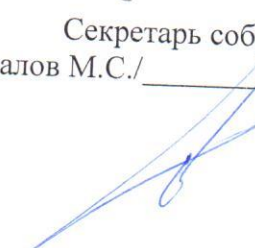




Утверждено
решением общего собрания
собственников/членов ТСЖ «Лазурит»
от 20.01.2015г.

Председатель собрания
Корнышков-Мурин Д.И./ 

Секретарь собрания
Маслюков-Малов М.С./ 

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ
ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОНСТАНТИНОВСКИЙ ПР., Д. 18 ЛИТ. А

Санкт-Петербург
2015

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка (далее «Правила») в многоквартирном доме товарищества собственников жилья «ЛАЗУРИТ» (далее ТСЖ) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О защите прав потребителей» с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170, Устава ТСЖ «ЛАЗУРИТ» (далее «ТСЖ»), а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

1.1. Правила регулируют отношения связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием общего имущества в многоквартирном доме (далее - общего имущества), контроля за сохранностью помещений и определяют права и обязанности Собственника помещений в многоквартирном доме, ответственность и санкции к нарушителям настоящих Правил.

1.2. Правила 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 лиц;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.3. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.3.1. Общее имущество:

а) фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие помещения собственников от вспомогательных помещений);

б) помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;

в) инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), техническом этаже и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника, нанимателя, арендатора и обслуживающее более одного помещения;

г) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

д) иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

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

1.3.3. 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 многоквартирного дома.

1.3.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома.

- Текущий ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций.

- Капитальный ремонт (восстановление ресурса общего имущества) - необходим при физическом износе конструкций и выполняется посредством замены (в т.ч. внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения, газоснабжения).

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

1.3.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.3.7. 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.

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

1.3.9. 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.

1.3.10. Управляющая организация (управляющий) - организация любой организационно-правовой формы и формы собственности (в том числе, физическое лицо - предприниматель без образования юридического лица), осуществляющая от имени членов Товарищества и собственников помещений управление многоквартирным жилым домом и заключение договоров от имени Товарищества на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

1.3.11. Исполнитель - юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (в том числе предприниматель без образования юридического лица), нанятый по договору управляющий, осуществляющие управление многоквартирным домом и заключающие по поручению собственников помещений и за счет их денежных средств договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и (или) договоры на предоставление коммунальных и иных услуг по договорам с подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями, договоры на информационное и консультационно-справочное обслуживание и другие гражданско-правовые договоры в интересах Товарищества.

2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит общему собранию членов Товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными 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 Товарищества.

3. В тексте данных Правил под обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором/пользователем данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов Товарищества в многоквартирном доме, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязуется соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, подъездов здания, межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, коридоров, чердаков, подвалов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений при их наличии (детская площадка, теннисный корт, клуб здоровья), прилегающей территории, стоянок автотранспорта и других элементов в многоквартирном доме.

5. Собственнику (арендатору/пользователю) помещения в многоквартирном доме запрещается:

- устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы;
- уменьшать размер общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме);
- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в т.ч. производить слив воды из системы приборов отопления);
- использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (в т.ч. производить отопление полов в помещении);
- совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

6. Представители правления Товарищества и (или) Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением или Управляющим, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение, занимаемое собственником (арендатором/нанимателем) после их предварительного уведомления.

6.1. Собственник помещения (арендатор/наниматель) обязан обеспечить доступ представителей органов управления и технического персонала Товарищества в свое помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

7. Правила подлежат обязательному применению в многоквартирном доме независимо от формы собственности на помещения и способа управления (непосредственное управление, товарищество собственников жилья, управляющий или управляющая компания) в них управляющими организациями (управляющими), а также органами государственного контроля (надзора).

7.1. Контроль соблюдения настоящих Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе VII.

II. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8. Содержание общего имущества 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.

8.1. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности 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 санитарным и техническим состоянием многоквартирного дома. Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

8.2. Текущий ремонт общего имущества 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, отмосток, 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 по решению общего собрания собственников или правления Товарищества на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения работ по эксплуатации дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации, за исключением перерывов во временном отрезке установленном действующим законодательством.

8.3. 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 собственников помещений в многоквартирном доме на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены, в т.ч. инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, газо-электроснабжения).

9. Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений в многоквартирном доме. При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

10. Содержание общего имущества дома, требующего капитального ремонта при невозможности поддержания в работоспособном состоянии основных конструкций, инженерного оборудования в ходе обслуживания, должно предусматривать работы по их ремонту, гарантирующие безопасность проживания.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

11. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Товарищество и (или) управляющая организация (управляющий) обязаны предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом многоквартирном доме, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за техническое содержание помещения и коммунальные услуги;
- перечень исполнителей работ и услуг;

- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования гражданами,
- нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные на территории соответствующего субъекта РФ;
- размер тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга;
- форму оплаты (образец счета-квитанции);
- порядок изменения размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством Российской Федерации;
- порядок, условия и форму обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан;
- телефоны и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

12. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений многоквартирного дома в период его жизненного цикла, является технический паспорт многоквартирного дома, содержащий 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.

12.1. Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

12.2. Ежегодно по результатам проведения технического обследования общего имущества и (или) проведения капитального ремонта в технический паспорт многоквартирного дома вносятся в установленном порядке при необходимости соответствующие изменения, связанные с изменениями в составе общего имущества, в техническом состоянии и уровне износа элементов и здания в целом, его потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях.

12.3. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в органе управления товарищества собственников жилья, либо уполномоченного на то лица.

13. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества осуществляется в зависимости от выбранного общим собранием способа управления многоквартирным домом, т.е. товариществом собственников жилья, в случае управления многоквартирным домом самостоятельно без привлечения управляющей организации (управляющего);

14. Условия договора управления многоквартирным домом и право его заключения, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества устанавливаются решением общего собрания собственников или решением Правления Товарищества по поручению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и на основании положений действующего законодательства Российской Федерации.

14.1. С каждым собственником помещения, не являющимся членом товарищества в многоквартирном доме, заключается договор на условиях, одинаковых для всех собственников и одобренного решением общего собрания ТСЖ.

14.2. Договор заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами. Отсутствие договора с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, не освобождает его от оплаты за содержание общего имущества дома и коммунальные и прочие услуги.

15. Договором определяются права и обязанности Товарищества в части организации (обеспечения) выполнения работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию общего

имущества, обеспечению технической возможности предоставления гражданам коммунальных услуг.

16. Органы управления ТСЖ в соответствии с договором от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества с исполнителями (подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями). Выбор таких организаций осуществляется преимущественно на конкурсной основе или на усмотрение правления ТСЖ.

16.1 Органы управления ТСЖ в соответствии с договором управления многоквартирным домом от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключают договоры с физическими и юридическими лицами, выполняют другие функции заказчика работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, договоры на информационное и консультационно-справочное, юридическое обслуживание в интересах Товарищества и его членов.

17. Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме либо заключать от имени собственников помещений и за счет их средств договоры с соответствующими исполнителями работ и услуг в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

18. Все домовладельцы (включая арендаторов) вправе содействовать и участвовать в проводимых домом в весенне-осенний период санитарных мероприятиях по благоустройству дома, а также придомовой территории личным участием. Дату проведения санитарных мероприятий определяют органы управления многоквартирным домом и оповещают жителей за 10 дней до проведения этих мероприятий посредством размещения объявлений в местах доступных для обозрения.

19. По результатам технического обследования дома при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Правление, управляющий подготавливает собственникам помещений предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному (текущему) ремонту общего имущества с указанием сроков их проведения, рассчитывает их стоимость, а также размер платы за капитальный ремонт общего имущества для каждого собственника помещений.

20. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании предложений Правления, управляющего, принимают решение о проведении работ по капитальному (текущему) ремонту, их стоимости, размере и порядке оплаты капитального (текущего) ремонта общего имущества для каждого собственника.

21. Размер платы за жилое помещение и порядок её внесения устанавливается в соответствии с действующим жилищным законодательством и Уставом ТСЖ.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

22. Собственнику помещения в многоквартирном доме (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами.

23. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

а) на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в местах общего пользования;

б) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, в выборе способа управления, вносить предложения об условиях договора управления многоквартирным

домом и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ на содержание общего имущества;

в) участвовать в управлении многоквартирным домом, выполнять работы и услуги, в том числе консультационные, юридические, по содержанию общего имущества, и иные услуги, не противоречащие законодательству;

г) опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и настоящими Правилами;

д) выверять у Товарищества расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных и прочих услуг (лично или через своего представителя);

е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных и прочих услуг и процедуре их защиты;

ж) на возмещение затрат при нарушении параметров качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг согласно законодательства РФ;

з) обращение с жалобой на действия или бездействие управляющей организации (управляющего), органов управления Товарищества собственников помещений в территориальные органы Государственной жилищной инспекции и иные органы, указанные в разделе VII Правил, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через общественные организации потребителей;

и) требовать от Товарищества отчет по окончании года на общем собрании собственников;

к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

24. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, коммунальные и прочие услуги;

б) поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии.

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций, обеспечить свободный доступ к общедомовым стоякам, магистралям и т.п.;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

д) уведомлять органы управления Товарищества в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.); сообщать о сдаче помещения в наем (поднаем, аренду), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

е) при проведении любых работ связанных с общим имуществом согласовывать в письменном виде график их проведения, лиц их проводящих с предоставлением соответствующих удостоверений, допусков к работам с Правлением ТСЖ или уполномоченным ТСЖ лицом (в т.ч. отключение предоставляемых ресурсов). Перечень документов определяется индивидуально уполномоченным ТСЖ лицом в зависимости от вида и типа работ;

25. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме в порядке установленном действующим законодательством;

в) производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в многоквартирном доме, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме в порядке установленном действующим законодательством;

г) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органами управления Товарищества, органом местного самоуправления/компетентным органом (далее - орган, осуществляющий согласование);

д) для осуществления реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, элементов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме должно быть получено согласие собственников помещений в многоквартирном доме, а также согласование с жилищной и пожарной инспекциями и иными органами в порядке установленном действующим законодательством; ;

25.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее заявитель в орган), осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ с соблюдением требований, указанных в п.25.1. настоящей статьи подтверждается органом, осуществляющим контроль за переустройством, перепланировкой и за переводом помещений из нежилых в жилые и обратно (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен собственником, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

VII. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ

26. Осмотры общего имущества осуществляются должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, уполномоченным лицом ТСЖ (далее - ответственные лица).

27. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья или управляющей организацией,

- органами местного самоуправления/компетентными органами и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

VIII. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

28. Собственники помещений, Арендаторы/наниматели в многоквартирном доме и Правление Товарищества не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

30. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, дверях, пролетах.

Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества решением собрания собственников определяется информационный стенд, средства СМИ, сайт в сети интернет ТСЖ «ЛАЗУРИТ», иные места предусмотренные решением общего собрания членов ТСЖ. Категорически запрещается писать, наносить краску иные пачкающие вещества на конструкции, входящих в состав общего имущества.

31. Собственники помещений (арендаторы) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые, колясочные) без соответствующего разрешения Правления Товарищества. Запрещается хранение в помещениях или кладовых/колясочных взрывоопасных или легковоспламеняющихся материалов.

32. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями без соответствующих проектных документов и согласований с уполномоченными на то организациями. Лоджии, находящиеся в общедолевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

33. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий/террас/балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

34. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на фасаде и кровле дома без согласования с Правлением Товарищества. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной и кабельным телевидением.

35. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры, а крупногабаритный в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет.

36. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий/террас, на лестничные проемы, газоны, общедомовую территорию. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в специальные контейнеры.

37. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы гигиены, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные/прочистные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение/засор.

38. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы/ревизии либо смотровые люки.

39. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания членов Товарищества и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

40. За исключением специально определенных мест отдыха, не разрешается играть или отдыхать, а также оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах зданий, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или в других элементах общего пользования.

41. Посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории Товарищества и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

42. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, порча общего имущества. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

IX. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

43. Собственник (арендатор) помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Собственник (арендатор) не должен пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, в интервале с 23ч. 00мин. до 07ч. 00 мин.

44. Не допускается проведение строительных работ (в т.ч. шумных), связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки, разгрузо-погрузочные работы и т.д.) продолжительностью более 4-х часов. В рабочие дни работы проводить обязательно с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха/сна малолетних детей) и не позднее 18ч. 00 мин.; а в выходные и праздничные дни шум и работы запрещены. Шумные работы начинать не ранее 11ч. 00 мин с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха малолетних детей) и заканчивать не позднее 18ч. 00 мин.

Исключение составляют работы по уборке снега/наледи, а так же ликвидация последствий аварий, стихийных бедствий, действия, направленные на предотвращение правонарушений, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

45. Не допускается появление в местах общего пользования многоквартирного дома лиц в нетрезвом состоянии, а также распитие спиртных напитков. Внешний вид жильцов,

покидающих пределы помещений в многоквартирном доме, должен соответствовать общепринятым нормам.

Х. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

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

47. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка или шума, Правление имеет право применять штрафные меры.

48. Домашние животные выгуливаются в строго отведенных для этого местах. На территории Товарищества животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего имущества, должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты.

49. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными и освобождают Правление, других собственников помещений и Товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки, а также собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

50. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чём необходимо проинформировать Правление с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае, Правление вправе официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных. Выгул домашних животных осуществляется только за пределами двора многоквартирного дома в специально отведенных местах, установленных местными органами власти. Уборка за животными осуществляется исключительно их владельцами.

ХІ. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ

51. 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/хранения и находящихся в зоне ответственности охраны.

52. Стоянка транспорта на территории Товарищества допускается только в специально отведенных местах. Въезд и стоянка на внутридворовой территории допускается только для разгрузки и выгрузки, а также машин специального назначения.

52.1. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок.

52.2. Парковочные места на прилегающей к дому территории категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях владеющих жилыми и нежилыми

помещениями многоквартирного дома, если иное не установлено дополнительным локальным актом ТСЖ.

52.3. Минимальное от ограждающих конструкций расстояние, на котором разрешено ставить автомобили 3 - 4 метра, необходимые для проезда специальной техники.

52.4. Запрещается парковка и длительная стоянка (более времени, необходимого для посадки и высадки пассажира или для разгрузки или загрузки любого автотранспорта), перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к лестничному маршу в здание.

52.5. К злостным нарушителям правил пользования общей парковкой, Правление вправе применять штрафные санкции, в размере принятом решением общего собрания собственников (факт нарушения оформляется актом).

53. На прилегающей территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на его территории не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

54. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспортного средства за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

ХII. РЕКРЕАЦИОННЫЕ И ДРУГИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.

56. К рекреационным сооружениям (при их наличии) относятся: детская площадка, теннисный корт и клуб здоровья. Товарищество не несет ответственности за какие-либо происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения, связанные с использованием названных сооружений. Собственник помещения не может предъявлять каких-либо претензий Товариществу, его обслуживающему персоналу, представителям или служащим в связи с любыми случаями гибели, получения телесных повреждений или причинения ущерба собственности вследствие или в связи с использованием таких сооружений, за исключением случаев, когда может быть однозначно доказано, что гибель, телесное повреждение, или ущерб имуществу явились прямым результатом халатности со стороны Товарищества, его представителей, обслуживающего персонала или служащих. Товарищество не несет какой-либо ответственности за последствия действий арендаторов, гостей или приглашенных лиц, подрядчиков собственника помещения при пользовании рекреационными или другими общественными сооружениями, общим имуществом за исключением случаев, описанных выше.

57. Категорически запрещается курение в подъездах, парадных, лифтах, паркинге в рекреационных сооружениях и местах отдыха детей. В случае нарушения данного положения Правление вправе наложить штраф на виновное лицо в размере установленным Общим собранием.

58. В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, арендатора, приглашенных лиц, подрядчиков или домашних животных, ремонт производится за счет собственника помещения.

ХIII. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.

59. При выезде или въезде новых домовладельцев в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан уведомить Председателя или Управляющего о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также мусор, возникшие в результате данного переезда и компенсировать/устранить любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится

собственником самостоятельно. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

XIV. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

60. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над сотрудниками Товарищества, Управляющим или Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные законом, Уставом Товарищества и настоящими правилами, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

61. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате собственником помещения. За просрочку платежа более 3-х месяцев устанавливается пеня в рамках действующего законодательства. Помимо этого, Правление также имеет право запретить собственнику помещения пользоваться рекреационными сооружениями и местами для парковки транспортных средств вплоть до момента погашения задолженности.

61.1. Осуществление сбора платежей может производиться уполномоченным Правлением Товарищества лицом, о чем уведомляются все домовладельцы объявлением в платежных ведомостях и производятся в помещении, предусмотренном и оборудованном для этих целей.

62. Жалобы, касающиеся эксплуатации и управления многоквартирным домом, на действия (бездействие) Правления Товарищества, председателя Правления (Управляющего), отдельных собственников (арендаторов), подаются только в письменной форме Председателю или Правлению Товарищества. Срок рассмотрения жалобы – 1 месяц.

XIV. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

63. Наружные двери входа в каждое помещение в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на лоджию/балкон, террасу должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более 1-го месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление/Управляющего, предоставив сведения о контактных лицах.

64. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями, подрядчиками собственников помещения и арендаторов, включая курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом председателю или представителю Правления или охране.

65. Доступ на территорию многоквартирного жилого дома осуществляется согласно должностной инструкции, являющейся приложением к договору с организацией осуществляющей охрану и безопасность объекта. Вне зависимости при доступе на территорию лиц, не являющихся собственником помещения или членом его семьи требуется предоставление собственником копии паспортных данных подрядчиков/арендаторов и иных лиц с предоставлением соответствующего заявления от собственника в адрес ТСЖ с возложением ответственности за действия данных лиц на себя и указанием цели и срока их пребывания на территории многоквартирного жилого дома.

XV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

65. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, газо- снабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.
- в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;
- г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;
- д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

65.1. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

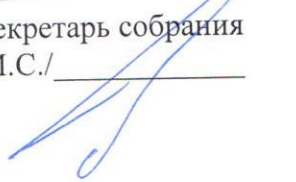
- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

66. Несоблюдение или нарушение настоящих правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг, в т.ч. утвержденную Общим собранием собственников/членов ТСЖ.

Приложение №1
к Правилам проживания и внутреннего распорядка
в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18 лит. А

Утверждено
решением общего собрания
собственников/членов ТСЖ «Лазурит»
от 20.01.2015г.

Председатель собрания
Корнышков-Мурин Д.И./ 

Секретарь собрания
Маслюков-Малов М.С./ 

**ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ ЗА НАРУШЕНИЕ «ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ И
ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ
ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОНСТАНТИНОВСКИЙ ПР., Д. 18 ЛИТ. А»**

1. Порча общедомового имущества: стоимость восстановительного ремонта;
2. Размещение в неустановленных местах общего пользования мебели, велосипедов, и другого имущества – предупреждение, при повторном: 300 рублей;
3. Загромождение лестничных площадок, переходных лоджий, лестниц, приквартирных и прилифтовых холлов крупногабаритным мусором, картоном от бытовой и видео-оргтехники, строительным мусором – Предупреждение, при не устранении: оплата в размере стоимости соответствующих куб.м. работ по погрузке и вывозу, утилизации;
5. Нарушение шумового режима: 500 рублей.

6. Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ: 500 рублей, недопуск подрядчиков на объект.
7. Парковка на газонах, тротуарах: 500 рублей.
8. Выгул собак на газонах, во дворе – Предупреждение, при повторном - 500 рублей
9. Порча зеленого насаждения: 500 рублей.
10. Курение в неустановленных местах: - Предупреждение, при неустранении - 500 рублей.

Штрафные санкции выписываются отдельной квитанцией.

К злостным нарушителям настоящих Правил Правление ТСЖ вправе применять штрафные санкции, в размере принятом решением общего собрания собственников, факт нарушения оформляется соответствующим актом.

Приложение №2
к Правилам проживания и внутреннего распорядка
в многоквартирном жилом доме
по адресу: Санкт-Петербург, Константиновский пр., д. 18 лит. А

Утверждено
решением общего собрания
собственников/членов ТСЖ «Лазурит»
от 20.01.2015г.

Председатель собрания
Корнышков-Мурин Д.И./

Секретарь собрания
Маслюков-Малов М.С./

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

1. Перед началом ремонтных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтные работы в помещении. В специальном журнале ремонтных работ ставится пометка о том, что владелец квартиры и привлеченные им работники с Правилами проведения ремонтных работ ознакомлены.

В случае несоблюдения требований настоящих Правил, ремонтные работы могут быть запрещены Товариществом.

2. Время проведения ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Не допускается производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Не допускается пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, в интервале с 23ч. 00мин. до 07ч. 00 мин.

Не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки, разгрузо-погрузочные работы и т.д.) продолжительностью более 4-х часов. В рабочие дни работы проводить обязательно с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха/сна малолетних детей) и не позднее 18ч. 00 мин.; а в выходные и праздничные дни запрет на шумы и работы с 23ч.00 мин. до 12ч. 00 мин., работы проводить с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18ч. 00 мин.

3. Подача электроэнергии в квартиру при необходимости по временной схеме на время проведения ремонта осуществляется на основании заявления на имя ТСЖ при наличии технической возможности. Оплата за энергопотребление по временной схеме производится авансом за месяц вперед.

4. До начала электротехнических работ в квартире владелец обязан:

- при необходимости получить и согласовать в компетентных органах технические условия;
- выполнить индивидуальный проект электрификации квартиры (в компании, имеющей лицензию на проектирование);

Работы выполнять квалифицированными работниками компании, имеющей лицензию/разрешение на право проведения данного вида работ.

После завершения работ по электрификации квартиры владелец представляет в правление ТСЖ (Председателю):

- технические условия;
- договор на проектирование;
- заверенную печатью организации-проектировщика копию лицензии/сертификата на проектирование;
- Проект;
- договор с подрядчиком на электрификацию квартиры;
- заверенную печатью подрядной организации копию лицензии/сертификата;
- Акт приемки-сдачи выполненных работ по договору.

В зависимости от вида работ при отсутствии какого-либо из вышеперечисленных документов допуск электроразводки в эксплуатацию по постоянной схеме не допускается.

5. До начала проектных работ по переустройству помещения владелец помещения обязан получить в Товариществе:

- технические условия на переустройство помещения,
- оформить акт разграничения балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности).
- перечень документов и требований, определяемых Товариществом для разрешения проведения ремонтно-строительных работ по переустройству помещений

6. Перечень документов, предоставляемых в Товарищество для переустройства (реконструкции):

От владельца:

- Копия подписанного акта приема-передачи помещения.
- Проект по переустройству квартиры (нежилого помещения) в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и вентиляции, кондиционирования,
- Договор на проведение технического надзора.
- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
- Договор на переустройство помещений с организацией, имеющей лицензию на выполнение соответствующих работ.

- Копия лицензии/сертификата организации.
- Приказ о назначении ответственного лица за производством работ и технику безопасности
- Список рабочих с копиями паспортов.
- Заявление о начале и сроках проведения работ.
- График выполнения работ. Зарегистрировать в специальном журнале дату фактического начала работ. По окончании работ поставить отметку об окончании работ.

7. Завоз материалов на объект возможен с 10.00 до 18.00, на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов, - легковая машина не более 40 мин. В исключительных случаях возможна доставка и разгрузка материалов в ночное время, по предварительному согласованию с управляющим. Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП (картоном, фанерой, иным защитным материалом и т.п.). Подъем оборудования и материалов до своего помещения и впоследствии их вывоз осуществляется строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, в которую доставлялись строительные материалы.

8. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах. Стены лифтовой кабин защищаются укрывным материалом (высота укрытия не менее 1 метра). Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. Тяжелый мусор и строительный материал вывозится и завозится/поднимается/спускается по лестнице в целях сохранения интерьера лифта и парадной. После выноса строительного мусора загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры/уполномоченным лицом, из которой выносился строительный мусор/ силами подрядной организации собственника.

9. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника Товарищества.

10. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

- а) мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- б) мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов/террас устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.).
- в) применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
- г) изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений.
- д) использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме грузового при наличии технической возможности).
- е) загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования.
- ж) сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- з) установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения.
- и) отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.
- к) снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.

- л) совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освежения.
- м) использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.
- н) хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены.

11. При проведении ремонтно-строительных работ без согласования с ТСЖ не допускается:

- а) изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.
- б) закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием управляющей компании/управляющей с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.
- в) демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.
- г) проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой за 24 часа до начала производства работ.

12. Владелец помещения обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) по нормам.

13. Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь (чистую) спецодежду.

14. Строители обязаны находиться на территории объекта в чистой одежде.

Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лифты.

15. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Товарищества в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации. В случае нарушения сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

16. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

