

Утверждены решением

Общего собрания Членов ТСЖ «Сердобольская 7 - 2»

от «11» сентября 2011 года

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
“ЛАНСКОЙ ПРЕСТИЖ”
ПО АДРЕСУ: СПб, ул. Сердобольская , д. 7 корп. 2.**

I. Общие положения

II. Правила пользования общим имуществом в Здании

III. Доступ на территорию Жилого комплекса

V. Правила пользования наземной парковкой

V. Соблюдение общественного порядка в Здании

VI. Правила содержания домашних животных

I. Общие положения

1.1. Настоящие общие правила (далее - «Правила») разработаны для проживающих в жилом комплексе по адресу: СПб, ул. Сердобольская , д. 7 корп. 2. (далее «Жилой комплекс») в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества Собственников Жилья «Сердобольская 7 - 2» (далее - «Товарищество»).

Правила обязательны к выполнению как собственником (физическим или юридическим лицом) любого помещения Жилого комплекса, так и иными пользователями помещений, членами (включая несовершеннолетних) семьи собственника и/или пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися с ведома собственника в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении, в пределах здания или придомовой территории Жилого комплекса.

1.2. Правила призваны содействовать эффективному выполнению уставных целей Товарищества по жизнеобеспечению комплекса недвижимого имущества, управлению общим имуществом собственников Жилого комплекса, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Товарищество обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в Жилом комплексе.

1.3. Все термины, использованные в Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ и Уставе Товарищества.

1.4. Правила подлежат утверждению членами Товарищества и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) членов ТСЖ, принявших участие в общем собрании Товарищества. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию Товарищества. Члены Товарищества вправе в установленном действующим законодательством и Уставом ТСЖ порядке вносить предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене Правил в повестку дня общего собрания Товарищества. Управляющий жилым комплексом ежегодно, накануне отчетного общего собрания Товарищества, представляет Правлению Товарищества отчет о соблюдении Правил за прошедший период.

1.5. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением общего

собрания Товарищества, являются обязательным для всех лиц, указанных в пункте 1 настоящих Правил.

1.6. Правление Товарищества и/или по его поручению сотрудники Администрации (Председатель Правления, Управляющий жилым комплексом, главный инженер и др.), сотрудники службы безопасности жилого комплекса вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на территории Жилого комплекса лицами.

1.7. Несоблюдение требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего законодательства, влечет за собой гражданскую, административную или уголовную ответственность.

1.8. Правление Товарищества, в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, Уставом ТСЖ и решениями общего Собрания ТСЖ, осуществляет общий контроль за соблюдением Правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений. Повседневный контроль за соблюдением Правил и обязанность пресечения нарушения таковых возлагается на должностных лиц Администрации (Председателя Правления, Управляющего, Диспетчеров и др.), Жилого комплекса.

1.9. Утвержденные Собранием Правила хранятся в делах ТСЖ и доступны для ознакомления в рабочее время всеми лицами, указанными в п.1 Правил, а также могут быть дополнительно размещены в специально отведенных Правлением Товарищества местах (на досках объявлений Товарищества в холлах подъезда дома и на сайте).

II. Правила пользования общим имуществом в Здании

2.1. Общее имущество в Здании может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями общего Собрания ТСЖ

К общему имуществу относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

2.2. Запрещается производить в местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности Здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего утверждения таких работ общим собранием Товарищества.

Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг частей и элементов мест общего пользования или внутри них.

2.3. В местах общего пользования и на придомовой территории Жилого комплекса не разрешается вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести любую иную деятельность, не предусмотренную Уставом Товарищества и/или решением общего собрания собственников. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные сообщения на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц Здания, в кабинах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования в Здании и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.)

Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске (для частных объявлений) и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, номера квартиры/нежилого помещения. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

Для размещения информации, касающейся деятельности Товарищества (исходящей от Правления Товарищества, Управляющего или иного сотрудника Администрации Жилого комплекса в пределах их полномочий и заверенной соответствующей подписью), Правлением Товарищества определяется общедоступное специальное место.

2.4. Ответственность за организацию любой хозяйственной деятельности с использованием общего имущества в Жилом комплексе возлагается на Правление Товарищества, Правление вправе разрешать использование общего имущества отдельными собственниками по их заявлению, в целях не противоречащих установленными настоящими правилами, и только на возмездной основе.

2.5. Хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в Здании и на придомовой территории Жилого комплекса (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели по решению общего собрания Товарищества, если таковые места будут определены в будущем) запрещено. В случае проведения ремонтно-строительных, аварийных или иных работ в жилых и нежилых помещениях здания, Администрация Жилого комплекса вправе выдать соответствующее временное разрешение.

В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в Здании, пожарные въезды/выезды из Жилого комплекса, не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов.

Строго запрещается хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов.

2.6. Запрещено оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой наземной парковке, оборудованной на придомовой территории, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных мест.

В случае обнаружения в Здании или на придомовой территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность Администрацию и/или службу безопасности для принятия соответствующих мер. Правление Товарищества и Администрация не несут ответственности за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному домовладельцами на свой собственный риск в местах общего пользования в Здании и на придомовой территории.

2.7. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов и другого оборудования за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен Здания (фасаде), без соответствующих согласований - не допускается.

2.8. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над балконами без предварительного согласования с Правлением Товарищества.

2.9. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться в специально отведённых для этого решением Правления местах и в специальной упаковке (мусорный мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны

утилизироваться в соответствующие контейнеры для сбора отходов, заказанные и оплаченные образователем отходов. Собственник помещений, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, самостоятельно и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов таких работ. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели частях Жилого комплекса.

Не допускается сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование как квартир, так и мест общего пользования. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. При этом Управляющий составляет акт по факту повреждения такого оборудования, который передается в Правление Товарищества для принятия соответствующих мер.

2.10. На придомовой территории запрещается самовольно производить любые земляные работы, а также запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории и в местах общего пользования Здания разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Правлением Товарищества.

III. Доступ на территорию жилого комплекса

3.1. Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным.

Ограничение пешего доступа на территорию Жилого комплекса и к объекту собственности самого собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

3.2. Доступ собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, бойлерные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п.) может быть ограничен на временной или постоянной основе. При необходимости, Председатель Правления ТСЖ или Управляющий Жилого комплекса может разрешить такое посещение лишь в сопровождении должностного лица Администрации.

3.3. Доступ на территорию Жилого комплекса представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Въезд на территорию Жилого комплекса и доступ к помещению может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового въезда (посещения) предполагается наличие устного указания собственника или его доверенного лица сотруднику службы диспетчеров (лично или по телефону, при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска собственником с помощью технических средств (домофона, прокси-карты и др.).

3.5. С целью предупреждения несанкционированного въезда (доступа) на территорию Жилого комплекса и к помещениям Здания, шлагбаум, двери подъездов должны быть закрыты на магнитный/кодовый замок круглосуточно. Контроль данного пункта правил возлагается на службу диспетчеров.

IV. Правила пользования наземной парковкой (эксплуатируемым покрытием подземного гаража).

4.1. С целью упорядочивания въезда/выезда и парковки в пределах территории Жилого комплекса установлен следующий пропускной режим въезда/выезда:

Въезд автомобилей собственников помещений дома а так же гостевого автотранспорта (гостей по приглашению собственника, клиентов офисов, для доставки грузов, товаров, бригад строителей и т.п) на территорию разрешается только для разгрузки/погрузки, парковка на территории запрещается. Время пребывания на территории должно оговариваться у диспетчера собственником или его доверенным лицом.

4.2. Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных службы на территорию Жилого комплекса является беспрепятственным. Доступ автомобилей такси по вызову разрешен по предварительному согласованию со службой диспетчеров.

4.3. Временная парковка на территории может осуществляться лишь согласно нанесенной на асфальте разметке:

а) БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.

б) ЖЕЛТАЯ разметка обозначает непарковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным переходам, к мусорокамере, к люкам и иным элементам инфраструктуры Жилого комплекса). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков, причиненных ТСЖ, возникших в связи с указанным нарушением правил парковки.

в) КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации (например, пожарный выезд). Парковка автотранспорта в зоне, обозначенной красной линией, категорически запрещена. Виновный в нарушении данного пункта Правил несёт административную или уголовную ответственность.

Принудительная эвакуация неправильно припаркованного автомобиля производится за счёт собственника, чей автомобиль (либо автомобиль допущенного на территорию Жилого комплекса таким собственником лица) был припаркован с нарушениями п.4.3 настоящих Правил.

Создание помехи для выезда припаркованного на территории Жилого комплекса автомобиля признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для временного лишения собственника (пользователя) автомобиля права въезда на территорию Жилого комплекса. Срок такого ограничения устанавливается по решению Правления ТСЖ

Автомобиль, припаркованный без нарушений п.4.3 Правил, но остающийся неподвижным более согласованного с охраной времени, может быть принудительно эвакуирован за счёт собственника.

4.4. Въездной шлагбаум на придомовую территорию должен быть закрыт и может открываться исключительно для въезда на территорию машин скорой помощи, мусоровозов, пожарных спецмашин и других машин службы спасения.

Катание по придомовой территории на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных средствах запрещено.

4.5. Ограничение скорости в пределах ограждения Жилого комплекса - 5 км/час.

Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы в пределах ограждения Здания запрещены.

4.6. Администрация не несет ответственности за кражу или исчезновение личных вещей из автомобилей.

4.7. Обо всех случаях нарушений целостности ограждения жилого комплекса, порядка пропускного режима на территорию, неисправности въездного шлагбаума или иных контрольно-пропускных механизмов – лицам, указанным в п.1 Правил, следует немедленно информировать Администрацию Жилого комплекса и/или диспетчеров для принятия соответствующих мер.

V. Соблюдение общественного порядка в Здании

5.1. Лица, находящиеся или проживающие в здании Жилого комплекса, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе право на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

5.2. Проведение в помещениях и в Здании в целом ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.), допускается только в рабочие дни с 10:00 до 14:00 и с 16:00 до 18:00 часов. Проведение любых работ, связанных со строительным шумом, позднее 18:00 часов, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.

5.3. Не допускается в период между 23:00 и 9:00 утра включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в здании.

5.4. Не допускается проведение в помещениях и в Здании в целом работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 10:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.

5.5. Курение в местах общего пользования внутри Здания запрещено. Курение на придомовой территории разрешается в специально отведенных для этого местах.

5.6. Запрещается сбрасывать какие-либо предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий Здания.

VI. Правила содержания домашних животных

6.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и г. Санкт-Петербурга.

6.2. Не разрешается выгуливать животных без поводков на территории Жилого комплекса. На всей придомовой территории животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними.

6.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны незамедлительно, своими силами или за свой счет убирать за своим животным.

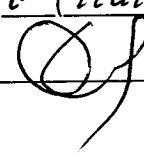
6.4. Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных на территории Жилого комплекса возлагается на Управляющего.

6.5. Прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать Управляющему Жилым комплексом обо всех случаях появления бездомных животных в Здании и на придомовой территории для принятия соответствующих мер.

В настоящем документе

Прошито и пронумеровано 6 (шесть) лист

Председатель правления



Сладков К.

