

**Правила проживания в многоквартирном доме:
соблюдение общественного порядка, соблюдение правил пожарной
безопасности и закона о тишине на территории двора жилого дома № 2А по
пер. Волчанский г. Екатеринбурга**

1. Общие положения

1. Настоящие Правила обеспечения охраны общественного порядка, сохранности и рационального пользования общей долевой собственности, соблюдения правил поведения собственников и их гостей, соблюдения пожарной безопасности и закона о тишине в жилом доме по пер. Волчанский, 2А (далее – «Правила») разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ, и другими нормативными актами. Правила являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме по пер. Волчанский, 2А вне зависимости от факта личного голосования и его результатов.

2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по пер. Волчанский, 2А.

3. Настоящие Правила разработаны в целях:

- обеспечения сохранности общего имущества и возможности его использования по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, жизни, здоровья и других законных интересов;
- защиты имущества собственников;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений общего пользования;
- соблюдения требований пожарной безопасности, положений о соблюдении тишины, правил содержания домашних животных.

4. В Правилах используются следующие понятия, определения и сокращения:

4.1. Под понятием «собственник»/«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица, арендующие/проживающие/работающие в принадлежащем ему помещении. Соответственно, под обязанностями собственника помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными;

4.2. Управляющая компания (УК) - организация любой организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющая от имени собственников помещений управление многоквартирным жилым домом, обслуживание, содержание и ремонт имущества в многоквартирном доме;

4.3. Придомовая территория многоквартирного дома по пер. Волчанский, 2А - территория вокруг многоквартирного дома, предназначенная для обслуживания этого дома.

4.4. Управление домом может осуществляться непосредственно ТСН «Волчанский 2А» (далее – ТСН) или нанятой им УК, которая подчиняется ТСН.

Права и обязанности собственника

Статья 30 ЖК РФ Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его

назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Понятие общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома

Статья 36 ЖК РФ Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обязанности собственников помещений по содержанию и ремонту многоквартирного дома

Именно в данной сфере у собственников возникает очень много вопросов – обязан ли собственник платить за свое жилье, особенно если он в нем не проживает постоянно, какие платежи являются обязательными, каким образом они устанавливаются?

Обратимся к нормам Жилищного Кодекса РФ.

Ст. 158 ЖК РФ:

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

П. 11. ст. 155 ЖК РФ:

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, вне зависимости от проживания в своей квартире, от количества проживающих

человек, собственник обязан вносить плату на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Каким образом устанавливаются затраты, необходимые на содержание недвижимости?

Ст. 39 ЖК РФ Содержание общего имущества в многоквартирном доме

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Статья 37 ЖК РФ Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Соответственно, размер обязательных платежей собственника зависит от размера принадлежащей ему доли в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, зависит от площади принадлежащей ему квартиры.

Структура платежей за содержание и ремонт жилого помещения

П. 2 ст. 154 ЖК РФ устанавливает:

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- содержание и текущий ремонт общего имущества.

2) плату за коммунальные услуги



Услуги по управлению включают в себя: оформление и ведение договоров на оказание услуг, расчет годового финансового плана, проведение тендеров на поставку услуг (домофоны, охрана, кабельное телевидение и т.д.), расчет и начисление ежемесячных платежей для каждого собственника, ведение бухгалтерского учета, консультации юридической службы, прием собственников, проведение общих собраний, и др.

Содержание общего имущества – это работы по санитарному содержанию многоквартирного дома (уборка мест общего пользования, уборка придомовой территории, вывоз мусора)

Текущий ремонт общего имущества – работы по техническому обслуживанию, обеспечивающие бесперебойную работу инженерного оборудования и строительных конструкций жилого дома (проведение осмотров, наладка и регулировка оборудования, и т.д.).

Сроки для внесения платы за жилое помещение. Ответственность собственников помещений за просрочку внесения платежей

Ст. 155 ЖК РФ: Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

П. 1. плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.



П. 14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с

тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

3. Обязанности собственника помещения, по содержанию принадлежащего ему жилого помещения

Нормы Жилищного законодательства РФ предусматривают обязанность ТСН обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. **Обязанность по обеспечению исправной работы всего внутриквартирного оборудования лежит на каждом собственнике жилого помещения.** Поэтому каждый собственник должен хранить документы на внутриквартирное оборудование, где указан срок их службы, а также обеспечить их своевременную замену по истечении нормативного износа, вызвав для этого соответствующих специалистов. Запрещается самостоятельно устанавливать, менять, переставлять санитарно-техническое и иное оборудование в квартире.

Каждый собственник должен помнить о том, что в случае срыва, поломки, или иного повреждения санитарно-технического и иного оборудования, являющегося частной собственностью, ответственность по возмещению ущерба третьим лицам (например, собственнику нижерасположенной квартиры) будет лежать на нем.

Статья 1064 Гражданского Кодекса РФ. Общие основания ответственности за причинение вреда



1. Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Общие обязанности собственников помещений по обеспечению содержания и ремонта жилого помещения:

- при обнаружении неисправностей оборудования незамедлительно принять меры, необходимые для их устранения, в необходимых случаях обращаться в соответствующую аварийную службу;
- соблюдать правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием;
- не заниматься самостоятельной установкой или перестановкой санитарно-технического и иного оборудования
- не допускать в своем жилом помещении производство перепланировок иначе как в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства

Статья 7.21. Кодекса об административных правонарушениях: нарушение правил пользования жилыми помещениями

1. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда.

2. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати до двадцати пяти минимальных размеров оплаты труда.

4. Иные обязанности собственников помещений в многоквартирном доме

1. Участие в вопросах управления общим имуществом. Данная обязанность может быть реализована через участие в общих собраниях или заочных голосованиях, проводимых по инициативе собственников.

2. Своевременно и в полном объеме вносить платежи на содержание и ремонт общего имущества.

3. **Ежемесячно, в период с 23 по 25 число** передавать показания приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии. Показания можно сдать по телефону, положить в почтовый ящик ТСН, занести лично в помещение ТСН (диспетчерская).

4. Бережное отношение к общему имуществу. В случае если собственнику стали известны факты причинения ущерба общему имуществу, он должен сообщить о них работникам в ТСН.

5. Соблюдать настоящие Правила проживания, принятые на общем собрании.

5. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома по пер. Волчанский, 2А

1. Собственники помещений, а также ТСН не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности ТСН, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства;

2. Собственники /арендаторы/ жилых помещений могут находиться на территории ТСН без ограничения времени вместе со своими гостями (посетителями), соблюдая настоящие Правила, а также нормы поведения, обязательные для всех лиц на территории РФ.

3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСН, предназначена доска объявлений в холлах 1-го этажа и специальные стенды, установленные в лифтах.

5. Весь мусор и бытовые отходы должны собираться в специальные контейнеры, а крупногабаритный мусор - в соответствующие места контейнерной площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества (например, в урнах у подъездов). Мусор и бытовые отходы, оставленные в урне у подъезда или рядом с ней, выносятся сотрудниками ТСН за счет собственника, оставившего мусор. 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.

6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи и другие подобные предметы. Ремонтные 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).

7. 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 собственников и с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

8. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

9. Запрещается хранение личных вещей, мусора, бытовых предметов, и другого имущества в местах общего пользования, на лестничных площадках, переходных лоджиях, на дворовой (придомовой) территории.

10. Собственники помещений не должны использовать общее имущество дома в целях, не соответствующих целям проживания, соблюдая положения действующего законодательства.

Фасад является общей долевой собственностью, поэтому необходимо поддерживать единый стиль оформления и установки дополнительного оборудования.

В целях сохранения единообразного фасада жилого дома:

- с балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время – лед и снег.
- запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц,

- установка кондиционеров на фасаде производится только после согласования места размещения с ТСН.

- 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 ёмкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

Запрещается сбрасывать мусор (пепел, окурки из окон и пр.) с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

Домофонное устройство достаточно простое, но требует аккуратного обращения. Особое внимание необходимо обращать на доводчики дверей, которые относятся к домофонному оборудованию.

На всех входных дверях установлены доводчики. Пожалуйста, не держите дверь открытой долгое время, т.к. они выходят из строя.

Если Вы вносите/выносите крупногабаритный груз (строительные материалы, мебель), разъедините доводчик во избежание его поломки.

Доступ к коммуникациям. Пожалуйста, не закрывайте и не загораживайте доступ к коммуникациям и электрическим устройствам на лестничной клетке, входы подвалов и чердаков либо в Вашей квартире.

Не скручивайте и не открывайте замки с крышек электросчетчиков на лестничных клетках без согласования со специалистами ТСН.

6. Правила пользования внутриквартирным оборудованием, находящимся в частной собственности собственника помещения.

1. Водонагреватели. Вы можете установить водонагреватели мощностью не более 5 Квт. Для оборудования большей мощности необходимо получить разрешение – технические условия от ТСН.

2. Показания приборов измерения. Ежемесячно, с **23 по 25 число** необходимо предоставлять в УК показания приборов учета электрической энергии, тепловой энергии, а также водомеров.

3. Ламинат. Обратите внимание, что в условиях переувлажнения и пересыхания данное покрытие в квартирах может прийти в негодность. Ламинат следует протирать чуть влажной тряпкой.

4. Антенны. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн за пределами помещения допускается только со специального разрешения ТСН или УК, данного в письменном виде.

5. Пожарные лестницы. Держите подход к пожарным лестницам открытым, не демонтируйте их. Пожарные люки запрещается закрывать наглухо.

6. Пластиковые окна и вентиляция.

Пластиковые окна обеспечивают герметичную изоляцию квартиры от улицы, и для того, чтобы избыточная влага выходила на улицу, мы рекомендуем Вам проветривать свою квартиру 10-15 минут два раза в день, даже зимой. Для открывания поворотно-откидного положения окна,

аккуратно нажмите на ручку. Для достижения откидного положения необходимо повернуть ручку вверх в вертикальное положение. Окно откроется в вентиляционное (откидное) положение.

* Для достижения поворотного положения необходимо повернуть ручку в горизонтальное положение (окно откроется в поворотное положение). Для того чтобы избежать провисания оконных створок, поворотным положением следует пользоваться в редких случаях.

* При переходе от поворотного положения к откидному или наоборот предварительно закройте окно.

Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования

Все жители и владельцы нежилых помещений должны использовать технические средства в здании, такие как лифты, стиральные машины, сушилки и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями.

О повреждении водопровода, канализационной системы, систем подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить по телефону **аварийной службы, находящегося в лифтах и на информационном стенде в лифтовых холлах первого этажа** и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

7. Порядок переустройства или перепланировки квартир и общей долевой собственности.

Переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Порядок производства перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрен главой 4 ЖК РФ.

Особенно хочется обратить Ваше внимание на следующее:

Ст. 29 ЖК РФ:

п. 3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

п. 4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

п. 5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

2) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

3) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

п. 6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в

установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.



Пожалуйста, не производите перепланировку и переустройство в нарушение норм ЖК РФ без соответствующих разрешительных документов, иначе ТСН и УК будут вынуждены приостановить проведение работ всеми законными способами, включая обращение в надзорные и контрольные государственные органы.

8. Правила пользования лифтом

1. Не оставляйте в кабине лифта личные вещи.
2. Входите в лифт спокойно и осторожно, стараясь не подталкивать людей.
3. Не прыгайте в кабине лифта во время движения.
4. Не курите в лифте.
5. При незапланированной остановке лифта нажмите аварийную кнопку. Не создавайте панику.
6. Хозяевам животных: кошек, собак, птиц, мелких животных желательно перевозить в специальных клетках. Собак – обязательно в намордниках.
7. Детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых пользоваться лифтом категорически **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.
8. Для перевозки ребенка в коляске необходимо перед входом в кабину обязательно взять ребенка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины вначале вывезти пустую коляску, затем выходите сами с ребенком на руках.
9. При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из нее – это опасно. Нажмите кнопку «ВЫЗОВ». Сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.
10. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

Соблюдайте чистоту и порядок в отремонтированных лифтовых кабинах, будьте внимательны и доброжелательны друг к другу!

9. Правила пользования придомовой территорией

ТСН не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на придомовой территории не допускается.

Въезд на придомовую территорию ограничен: допускается стоянка крупногабаритного транспорта (не более 60 минут) у подъезда для осуществления загрузки/разгрузки грузов.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

1. Для возведения на ней гаражей, строительства хозяйственных построек, разведения огородов.
2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах и тротуарах, детских площадках, в местах расположения специально отмеченных мест перед подъездами. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами, владелец транспортного средства или собственник жилого или нежилого помещения, к кому приехал владелец автотранспортного средства, обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4. Собственникам запрещается выгуливать собак на придомовой территории (детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.).
5. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов. Запрещается выезд на газоны и цветники на велосипедах.
6. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем на дворовой территории запрещается. Запрещается сквозное движение, учебная езда, стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т., а также стоянка автотранспорта рядом с местами, предназначенными для спуска колясок и велосипедов.
7. Движение по дворовой территории осуществляется со скоростью не более **5 км/час** в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.
8. Автотранспорту категорически запрещено заезжать и парковаться на территории детской площадки (в порядке исключения - только высотные строительные работы по согласованию с ТСН).
9. Не рекомендуется посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории и в местах совместного пользования без согласования с ТСН следует помнить что озеленение придомовой территории осуществляется в соответствии с проектом дома.
10. Рисовать на стенах и элементах благоустройства дома.
11. Сидеть на спинках скамеек, упираться ногами в скамейку.
12. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
13. Собственникам помещений необходимо помнить об обязанности осуществлять озеленение придомовой территории в соответствии с проектом жилого дома.
14. Запрещается детям, поставив ноги на сиденье, и любым другим образом портить общее имущество.
15. Собственнику запрещается курить в местах общего пользования (подъезды, лифты, лестницы, детская площадка) и распивать спиртные напитки в местах общего пользования (подъезды, лифты, лестницы, детская площадка) и на территории двора,
16. Собственнику запрещается нарушать тишину и покой граждан с 23.00 час. вечера до 08.00 час. утра в рабочие дни и с 18.00 час. до 11.00 часов в субботу, воскресенье и праздничные дни (в это время не должно быть никаких беспокоящих звуков музыки, звуков подвижных игр детей и взрослых, проведения ремонтных, эксплуатационных и других работ и т.д., кроме работ, связанных с устранением аварий).
17. Собственнику рекомендуется не нарушать тишину в доме с 12.00 час. до 15.00 час. (в это время спят дети).

10. Правила содержания домашних животных

1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. На владельца домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, ТСН может обратиться с жалобой в соответствующие органы для привлечения к предусмотренной законом ответственности.
2. На территории дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Собаки на территории дома и придомовой территории должны быть в наморднике. Владельцы, ведущие домашних животных к месту выгула, обязаны иметь пакет, совок и должны немедленно убирать за питомцами продукты их жизнедеятельности.
3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают ТСН, других

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.

Закон Свердловской области «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области» Статья 38. Нарушение правил содержания домашних животных

1. Негуманное обращение владельца с домашним животным, выразившееся в оставлении его без пищи, воды, а равно содержание домашнего животного в условиях, не соответствующих его биологическим особенностям, не повлекшее его гибели или увечья, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от трехсот до одной тысячи рублей.

2. Выгул собак на территории населенного пункта вне мест, специально отведенных для этого органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, без сопровождающего лица, без поводка и намордника в случаях, когда их наличие обязательно, а равно неисполнение обязанности по уборке экскрементов за животным - влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от ста до пятисот рублей.

Уголовный кодекс Российской Федерации Статья 245 УК РФ. Жестокое обращение с животными

1. Жестокое обращение с животными, повлекшее их гибель или увечье, если это деяние совершено из хулиганских побуждений, или из корыстных побуждений, или с применением садистских методов, или в присутствии малолетних,-

наказывается штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок от ста двадцати до ста восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до шести месяцев.

11. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

1. Представители ТСН имеют право входить в помещения общей долевой собственности в любое разумное время дня для осуществления своих прав и обязанностей. В чрезвычайных случаях вход в помещение может быть осуществлен круглосуточно.

2. Ключи от помещений, находящихся в общей долевой собственности (технические этажи, подвалы, крыша и т.д.) хранятся в помещении ТСН в помещении диспетчерской между первым и вторым подъездами со стороны двора.

3. При выезде жителя или въезда новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме собственник обязан уведомить диспетчера ТСН, председателя правления, о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда, а также возместить ущерб общей собственности, возникший в процессе переезда.

4. Погрузка и разгрузка строительных и иных материалов, вещей в больших объемах (или негабаритные грузы) производится с помощью грузового лифта с обязательным наведением порядка после окончания работ. Пассажирский лифт в таком случае использовать запрещено. В случае нанесения ущерба общему имуществу, поломки лифтов или значительного загрязнения в местах общего пользования, ТСН составляют соответствующий акт и выставляют счёт виновному собственнику для оплаты за уборку или ремонт общего имущества.

12. Соблюдение тишины и общественного порядка в доме

Все собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, наниматели, арендаторы, а также члены их семей и посетители должны соблюдать тишину **в будние дни в ночное время с 23.00 часов вечера до 08.00 часов утра.** В это время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных, эксплуатационных или других

работ (кроме работ, связанных с устранением аварий). **То же самое относится к периоду времени с 18.00 часов и до 11.00 часов в пятницу, субботу, воскресенье и праздничные дни часов.** Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей не должны проводиться на балконах или в проемы лестничных клеток. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также в указанное выше время.

Закон Свердловской области «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области»

Статья 37. Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан

Совершение в жилых помещениях, помещениях общего пользования в многоквартирных домах, на расстоянии ближе чем сто метров от жилых домов, зданий, в которых размещаются организации, осуществляющие деятельность в сфере образования, здравоохранения и (или) социального обслуживания населения с круглосуточным или ночным пребыванием граждан, а также организации, оказывающие гостиничные услуги, действий, нарушающих тишину и покой граждан, в том числе использование пиротехнических изделий, производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), **в период с двадцати трех до восьми часов по местному времени**, а равно производство ремонтных и строительных работ, сопровождаемых шумом (за исключением действий, связанных с проведением аварийно-спасательных работ и других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения, а также работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям), **в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с восемнадцати до одиннадцати часов по местному времени**, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до семи тысяч рублей.

В случае если в квартире собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду, собственник должен уведомить об этом ТСН и УК и сообщить ему контактные телефоны для оперативной связи, в том числе в случае возникновения аварии в жилом помещении собственника.

13. Общие правила безопасности

1. Наружные двери помещений в подъездах 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. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия жителей в помещении собственник помещения должен уведомить о своем отъезде диспетчера ТСН.
2. Просим закрывать квартирные двери **ИЗНУТРИ НА КЛЮЧ** (и на задвижку). Обратите внимание на собственную безопасность, особенно в вечернее и ночное время.
3. Информация с видеокamer поступает на регистрирующее устройство, установленное в помещении ТСН и сохраняется в течение семи дней. Видеоинформация может быть получена собственником по письменному заявлению в ТСН с указанием даты, времени и интересующего события. Видеоинформация также может предоставляться сотрудникам МВД РФ в случаях противоправных действий граждан, выраженных в порче общего и частного имущества, угрозе жизни и здоровью людей, находящихся на охраняемой территории.
4. Магнитные ключи для прохода в подъезды предназначены для собственников. **Собственникам жилых помещений запрещается выдавать и копировать ключи для**

распространения их среди посторонних людей. В экстренных случаях ТСН вправе производить перекодировку магнитных ключей один раз в год.

В случае возникновения аварийной ситуации собственник обязан связываться с диспетчером ТСН.

14. Противопожарная безопасность

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

1. Не загромождайте лестничные клетки, балконы, подходы к техническим этажам. Держите подход к пожарным лестницам и пожарным шкафам, не демонтируйте их. Запрещается бросать мусор в пожарные шкафы.
2. В связи с возрастающей технической сложностью жилых объектов, увеличением стоимости имущества граждан и юридических лиц, других активов перед собственниками жилых и нежилых помещений встают угрозы нового характера – угрозы, которые легче предотвратить, чем возместить ущерб от их реализации.
3. Вы можете оснастить квартиру средствами пожаротушения – огнетушителями, так как в 95% случаев загорания, граждане сами до прибытия пожарных могут погасить пожар.
4. Изучите места расположения внутренних пожарных кранов, дымовых люков и систем дымоудаления и порядка пуска при пожаре.
5. Не разрешайте детям без необходимости пользоваться кнопками пуска систем дымоудаления.
6. Следите за сохранностью пожарного инвентаря в пожарном шкафу на этаже.
7. Если в одной из квартир поврежден пожарный датчик или его проводка, то на всем этаже система дымоудаления не сработает в автоматическом режиме. При установке натяжных потолков в прихожей квартиры (повышенная температура), предупреждайте диспетчера ТСН о времени установки потолков, т.к. возможна сработка и пуск систем дымоудаления на этаже.
8. Следите за целостностью и сохранностью дверей на незадымляемых лестничных клетках.
9. Купите и установите пожарный рукав на кран в ванной комнате (красный кран расположен рядом с унитазом).
10. Исключите сброс мусора в шахты дымоудаления.
11. При обнаружении неисправности систем противопожарной защиты (пожарных извещателей, датчиков) своевременно информируйте об этом сотрудников ТСН.
12. **Открывать люки дымоудаления в ручном режиме категорически запрещается.**

13. ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ ВОЗГОРАНИЯ ЛИБО ЗАДЫМЛЕНИЯ В КВАРТИРЕ ИЛИ НА КАКОМ-ЛИБО ЭТАЖЕ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, СЛЕДУЕТ СООБЩИТЬ В ЕДИНУЮ СЛУЖБУ СПАСЕНИЯ ПО ТЕЛЕФОНУ 112 ИЛИ 01, НАЗВАТЬ ТОЧНЫЙ АДРЕС ОБЪЕКТА, ГДЕ ВОЗНИК ПОЖАР, ЭТАЖ, СВОЮ ФАМИЛИЮ. Запустить автоматическую систему дымоудаления (АСДУ), нажав кнопку дымоудаления, расположенную в ящике внутреннего пожарного крана (красная коробочка у двери на переходную лоджию). Принять меры по оповещению о пожаре и эвакуации жильцов. При эвакуации необходимо избегать задымленных мест. Если это невозможно, то проходить такие места следует быстро, задержав дыхание, защитив рот и нос влажной плотной тканью, двигаться ползком или пригнувшись, придерживаясь ориентировки стен и горящего зеленым цветом табло «Выход», расположенного над дверью на переходную лоджию.

14. Запрещается курить в местах общего пользования. Обращаем Ваше внимание, что с принятием Федерального закона Российской Федерации от 23 февраля 2013 г. N 15-ФЗ "Об охране

здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака", а также во исполнение п. 9.1 СанПиН 2.1.2.1002-00 курение в подъезде строго запрещено. Несоблюдение Предписания образует состав правонарушения, предусмотренного ст. 6.4. «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта» Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

15. Запрещается запускать фейерверки на общедомовой территории ЖК, разводить открытый огонь.

Что может произойти при невыполнении настоящих Правил?

1. Отсутствие кворума на собрании и при заочном голосовании из-за не сдачи Вами листов голосования не позволит общему собранию принять важных для дома решений.
2. Неоплата текущих платежей приводит к росту долгов ТСН перед поставщиками услуг. Когда долг достигает определенного уровня, поставщик может приостановить оказание услуг. И наложить огромный штраф на ТСН, который придется выплачивать всем собственникам в складчину. Пострадают и плательщики и не плательщики. Что внесет разлад в социальную атмосферу дома.
3. Ущерб, причиненный общему имуществу, имеет денежное выражение. Сообщайте в ТСН о случаях вандализма и избавьте себя от дополнительных расходов.

14. Ответственность за нарушение настоящих Правил

- 1 Несоблюдение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении, составленный уполномоченными представителями ТСН.
2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, нарушение правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, их бесхозяйственное содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилого дома, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.
3. В случае несоблюдения настоящих Правил жильцом, не являющимся собственником данного помещения, или гостем собственника и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения.

Выполнение всеми собственниками помещений в нашем доме этих несложных правил позволит создать комфортные условия для нашего проживания, избежать дополнительных расходов и кризисных процессов в управлении и эксплуатации нашей с Вами собственности.