



## УТВЕРЖДЕНЫ

решением общего собрания  
членов ТСЖ «Возрождение»  
от «24» мая 2016 г.

# ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

в многоквартирном жилом доме по адресу:  
г. Ярославль, Московский пр-кт, д. 127 корп. 3

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Пост. Правительства РФ № 491 от 13.08.06 г), устава ТСЖ «Возрождение», других актов и норм действующего законодательства и распространяются на всех собственников, членов их семей, других лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении в многоквартирном доме 127 корп. 3 по Московскому проспекту г. Ярославля.

1.2. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных настоящими 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 и собственников помещений.

1.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещений в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника помещения, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте настоящих Правил под «полномочиями товарищества» понимаются полномочия Правления и Председателя правления.

1.4. Собственник помещений в многоквартирном доме обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта, детских площадок, других элементов общего имущества многоквартирного дома, правила и порядок оплаты за коммунальные платежи. Под понятием «собственник»/«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица проживающие в принадлежащем ему жилом помещении.

## 2. Правила пользования и содержания общей собственности

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме должны соблюдать правила содержания общей собственности. Состав, структура и организация работ по содержанию общей собственности определены *Приложением № 1*.

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и правление товарищества не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности товарищества, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

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

2.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся прав и обязанностей собственников, деятельности товарищества, Правление ТСЖ определяет соответствующие места в подъездах дома. Объявление должно быть снято после его использования. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

2.4. Собственники не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами товарищества или по разрешению правления) без соответствующего разрешения правления. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

2.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласия правления. Лоджии и балконы, находящиеся в общей долевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

2.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования (одежды, ковров, вывесок и пр.), за исключением мест, специально отведенных для этих целей

2.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с правлением ТСЖ. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной.

2.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие назначению этого оборудования предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение. В случае засорения стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников квартир, в пользовании которых находится этот стояк.

2.9. Запрещается в квартирах закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.

2.10. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

2.11. Разрешается посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории товарищества и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с правлением. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

2.12. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

- Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
- Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- Курить в подъезде;
- Уничтожать и похищать общее имущество;
- Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила;
- Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения ТСЖ, помещения электротрансформаторов, и подстанций, шкафов управления.

2.13. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.

2.14. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего утверждения такой реконструкции решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и письменного согласия правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

### **3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка**

3.1 Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.

3.2. Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

3.3. Собственник обязан: использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории; правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании дома, в помещении квартиры, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22:00 часами текущего и 7:00 часами следующего дня.

3.5. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни с обязательным перерывом с 13:00 до 15:00 часов (для отдыха малолетних детей), и не позднее 20:00 часов. В субботние и воскресные дни такие работы должны производиться с 11:00 до 15:00 часов.

#### **4. Порядок сдачи помещений внаем**

4.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами произошедший по их вине другим собственникам помещений, товариществу или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

4.2. Собственник обязан своевременно сообщить в правление ТСЖ количество проживающих граждан в его собственности. Собственник заполняет Декларацию по установлению количества проживающих граждан в данном жилом помещении. (*Приложение № 2*), а также собственник обязан сообщать в течение 5 дней об изменениях количества граждан проживающих в его собственности. Фактическое количество проживающих вправе проверить Правление ТСЖ комиссионно. В случае, если фактическое количество проживающих не соответствует заявленному, начисления производятся на основании Акта об установлении количества граждан проживающих в жилом помещении, по услугам, которые не определяются индивидуальными приборами учета, а также в случаях когда приборы установлены, но не приняты ТСЖ или в случае не предоставления показаний приборов учета (водоснабжение) свыше одного месяца.

#### **5. Правила пользования придомовой территорией**

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов многоквартирного дома, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общедолевой собственности. В частности к имуществу принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме относятся: автомобильные проезды, и пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

5.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома расположенным на придомовой территории следует по назначению, стараясь не ограничивать возможность пользоваться данным имуществом других жильцов.

5.4. На придомовой территории запрещается:

- Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома расположенное на придомовой территории;
- Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать на тротуаре и дорожках;
- Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

## **6. Правила поведения на детских площадках**

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий не связанных с воспитанием детей другие прилегающие территории многоквартирного дома.

6.2. На детской площадке запрещается:

- Распивать спиртные и алкоголесодержащие напитки, находится в нетрезвом состоянии;
- Курить;
- Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор выбивать ковры;
- Выражаться нецензурными выражениями;
- Категорически запрещается выгуливать домашних животных;
- Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- Совершать другие противоправные действия;

6.3. Виновные несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке

## **7. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов**

7.1. Весь мусор и отходы должны выбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора отходов.

7.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки не допускать сваливание мусора вокруг мусорных бачков.

7.3. Пользование мусорными бачками разрешается жильцам данного многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

7.4. Категорически запрещается:

- Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования не предназначенных для его хранения и утилизации;
- Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
- Выбрасывать, крупногабаритный мусор в контейнеры;
- Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
- Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, мусорных бачков и оборудования коммунальных служб. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

7.5. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещений последний обязан собрать и вывезти строительный мусор своими силами и за свой счет.

## **8. Стоянка машин и складирование**

8.1. Парковка машин разрешается только в специально отведенных для этого местах.

8.2. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

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

8.4. Запрещается парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.

8.5. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 10 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

8.6. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для внимания самих собственников автотранспортных средств, поэтому не оставляйте машины с включенной сигнализацией в таких местах где сможете сами ее услышать. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

8.7. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств осуществляющих вывоз мусора, снегоуборочные работы в зимнее время.

## **9. Правила содержания домашних животных**

9.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

9.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

9.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах; на остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

9.5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты. В случае нарушения составляется комиссионно Акт, на основании которого с владельца взыскивается штраф.

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают правление, других собственников помещений и товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его повелением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

9.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чем необходимо проинформировать правление с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае правление обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

## **10. Доступ в помещения**

10.1. Представители Правления, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании дома при наличии разрешения собственника помещения. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ в свое помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.

10.2. Управляющий и служащие товарищества не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у служащих товарищества, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утраты или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

### **11. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы**

11.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний или новый, обязан уведомить правление или председателя правления о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедолевому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

### **12. Перепланировка и переустройство жилого помещения**

12.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

12.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Изменение конфигурации жилого помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

12.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

12.4. Все изменения затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

12.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом правление, путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве жилого помещения и проекта переустройства или перепланировки жилого помещения.

12.6. После проведения переустройства или перепланировки жилого помещения собственник обязан предоставить правлению ксерокопию нового технического паспорта жилого помещения.

### **13. Порядок перепланировки и переоборудования общих помещений.**

13.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений находящихся в общем пользовании.

13.2 Перепланировки и переустройства связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы связанные с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением

отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки допускаются на основаниях предусмотренных действующим законодательством и уставом ТСЖ, по решению общего собрания, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

13.3. Перепланировки и переустройства связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение ремонтов общих помещений допускается по согласованию с правлением товарищества, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

13.4. Перепланировки, переустройства, ремонты проводимые собственниками по согласованию с правлением должны выполнять следующие условия:

- Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.

- Действия собственников занимающихся перепланировкой (переустройством) не должны нарушать права других собственников на доступ к своим помещениям, а также другому общему имуществу, такому как лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.

- Участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, добавившегося в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер.

- Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить собственникам не участвующим в переустройстве возможность пользоваться результатами переустройства, в пределах необходимых для осуществления своих прав на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. При этом собственники, осуществляющие переустройство, не обязаны предоставлять собственникам не участвующим в переустройстве возможность пользоваться результатами переустройства сверх необходимого для осуществления прав пользования общим имуществом.

- Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить возможность доступа к общему имуществу обслуживающему персоналу товарищества или по поручению правления товарищества сторонними организациями ж третьими лицам.

- Собственники ранее не участвовавшие в переустройстве имеют право в любой момент присоединиться к собственникам пользующихся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат па переустройство и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.

- При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.

#### **14. Управление делами товарищества**

14.1. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над служащими товарищества, председателем или правлением товарищества, если такие действия превышают права, установленные Уставом для собственников помещений в многоквартирном доме, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

14.2. Члены товарищества имеют право:

- Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества устранению недостатков в работе ее органов, улучшении управления многоквартирным домом;

– Получать информацию о деятельности товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, о состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомится с документами товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации;

– Обращаться в правление (к председателю правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью товарищества. Порядок рассмотрения обращений устанавливает правление в соответствии с действующим законодательством РФ;

– Подавать жалобы на деятельность председателя правления товарищества, правление товарищества, отдельных собственников или жильцов многоквартирного дома, качество предоставляемых услуг, состояние общей собственности в многоквартирном доме, нарушении Устава и настоящих правил и по другим вопросам.

14.3. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны заключить с Товариществом договор на организацию работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и предоставление коммунальных услуг. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества. Договор заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами. К подписанию договора приравниваются действия сторон: получение проекта договора и отсутствие в течение 10 дней возражений по содержанию договора. Положения договора, противоречащие действующему законодательству не действительны, стороны руководствуются в данном случае требованиями законодательства.

14.4. Жалобы, касающиеся управления Товариществом или действий собственников других помещений в ТСЖ, подаются в письменной форме председателю правления Товарищества.

## 15. Порядок оплаты

**Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, а также техническое обслуживание газораспределительной системы многоквартирного дома.

**Коммунальные платежи** – платежи за содержание общего имущества в многоквартирном доме, вывоз ТБО и за предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, а также техническому обслуживанию газораспределительной системы многоквартирного дома, обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

**Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;

**Потребитель** - гражданин, собственник помещений, член его семьи, другое лицо, проживающее в помещении, использующие коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

**Норматив потребления коммунальных услуг** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах, устанавливаемый уполномоченными органами;

**Индивидуальный прибор учета (ИПУ)** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома, которое установлено в соответствующем порядке и допущено в эксплуатацию.

15.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно оплачивать коммунальные платежи в состав которых входят: расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, вывоз и утилизация ТБО, коммунальные услуги и другие установленные платежи.

15.2. Размер расходов на содержание общей собственности многоквартирного дома определяется общим собранием собственников помещений. В случае если исполнителем является товарищество собственников жилья размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами. Предъявление тарифов за коммунальные услуги гражданам, не установленных соответствующими органами не допускается.

Не допускается требование перерасчета стоимости услуг исходя из предъявленных ТСЖ тарифов ресурсоснабжающей организацией, так как данные тарифы не учитывают все расходы исполнителя коммунальных услуг и устанавливаются для коммерческих организаций-производителей соответствующего ресурса.

Не допускается требование перерасчета предъявленных сумм по водопотреблению по показаниям индивидуальных приборов учета, если начисления произведены по установленным тарифам с человека в связи с отказом собственника предоставлять показания счетчиков/несвоевременным предоставлением показаний счетчиков, либо отказом допустить в жилое помещение для снятия показаний приборов учета (в т.ч. отказ в получении письменного извещения о необходимости такого допуска).

Исполнитель вправе корректировать распределение предъявленных сумм по снабжению многоквартирного дома ресурсами в связи с обязанностью соблюдать требования не превышать утвержденные нормативы потребления коммунальных услуг для граждан. Правильность начислений за коммунальные услуги согласно показаний общих приборов учета проверяется ревизионной комиссией с утверждением отчета на общем собрании собственников.

15.3. Размер оплаты коммунальных услуг определяется в соответствии с пунктом 2 ст. 157 Жилищного кодекса РФ, пунктом 15 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» № 307 от 23.05.2006 и определяются на основании решения органов местного самоуправления. Соответствующие тарифы, утвержденные органами местного самоуправления до сведения собственников доводятся путем размещения объявления в установленных местах.

Исполнитель коммунальных услуг вправе предъявить к оплате собственникам помещений затраты понесенные в случае аварийных утечек, установленных договорами с поставщиками размеров потерь при исполнении снабжения дома ресурсами в размерах определяемых показаниями счетчиков.

Исполнитель коммунальных услуг также вправе предъявить к оплате собственникам плату за техническое обслуживание за газораспределительную систему, так как эта статья расходов не входит в тариф по техническому обслуживанию и управлению общим имуществом, а так же другие расходы, не учтенные при установлении тарифа по содержанию общего имущества.

При невыполнении собственником обязанности сообщать показания индивидуальных приборов учета – счетчиков, исполнитель коммунальных услуг вправе произвести расчет размера платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

15.4. Срок оплаты коммунальных платежей - до 20 числа месяца следующего за расчетным. Срок оплаты прочих целевых сборов указывается при принятии решения об их уплате. Оплата коммунальных платежей производится ежемесячно в сумме указанной в квитанции за данный месяц, без каких-либо изъятий.

ТСЖ вправе зачесть полученную оплату в счет ранее возникшей задолженности. Причем если в платежном документе указывается оплата за «коммунальные услуги»- исполнитель относит полученную сумму оплаты за предъявленные ранее коммунальные услуги, не оплаченные собственником. Если собственник указывает месяц оплаты коммунальных услуг- то погашается долг данного месяца, а оставшаяся сумма засчитывается на погашение ранее возникшей задолженности по коммунальным услугам. Если собственник указывает в платежном документе назначение платежа, оплата за «коммунальные платежи» - вначале погашается ранее возникшая задолженность в очередности указанной в квитанции/листе расчета коммунальных платежей: содержание общего имущества, вывоз ТБО, отопление, подогрев воды ГВС, холодная вода и водоотведение, других услуг до полного погашения ранее возникшей задолженности. Если собственник указывает в платежном документе назначение платежа «коммунальные платежи» за конкретный месяц, то погашается долг данного месяца пропорционально, выставленным платежам в квитанции-листе расчета коммунальных платежей: содержание общего имущества, вывоз ТБО, отопление, подогрев воды ГВС, холодная вода и водоотведение, других услуг, а оставшаяся сумма засчитывается в счет ранее возникшего долга по коммунальным платежам. ТСЖ вправе зачесть поступающие платежи в счет оплаты обязательств собственника по долгам за коммунальные платежи, в т.ч. переданные ТСЖ в порядке правопреемства, на основании решений собрания собственников данного многоквартирного дома, договора уступки, перевода долга и других соглашений.

15.5. В случае несвоевременной оплаты правление товарищества имеет право начислить пени за неуплату в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, а также требовать компенсации других расходов понесенных по вине неплательщика.

15.6. Правление имеет право компенсировать понесенные расходы в судебном порядке.

15.7. Правление имеет право приостанавливать обслуживание помещений принадлежащих собственникам не производящим оплату коммунальных услуг, на содержание общего имущества, целевых и членских взносов, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной квартплаты. Приостановление обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг.

15.8. Приостановление обслуживания производится с письменного уведомления неплательщика заказным письмом, которое отправляется не менее чем за десять дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (доска объявлений, телефон и т.д.).

15.9. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

15.10 Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг, содержания общего имущества и членских взносов.

15.11. Оплата услуг получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия) производится на основании показаний соответствующих приборов учета. Начисление производится по действующему тарифу на момент снятия последних показаний счетчика.

15.12. Собственники должны не позднее 24 числа расчетного месяца предоставить данные счетчиков согласно «Положения о порядке установки и техническом обслуживании поквартирных средств учета потребления холодной и горячей воды в жилых домах, находящихся в управлении ТСЖ». Непредставление показаний данных счетчиков после требования их подачи свыше одного месяца или отказ выполнить требование обеспечить доступ в жилое помещение для снятия показаний и другого вида контроля за фактическим

объемом потребления, является основанием для начисления оплаты по данной услуге согласно нормативов потребления коммунальных услуг.

Правление оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Собственники помещений обязаны обеспечить доступ представителям товарищества для осуществления контроля показаний и технического состояния приборов. Замена приборов учета производится только по согласованию с правлением, с их обязательным пломбированием.

15.13. В случае непредоставления показаний ИПУ, отсутствие или нарушение пломбирования на счетчиках, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, другие действия направленные на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов собственник оплачивает потребление ресурса по нормам, установленным органами местного самоуправления, с последнего месяца предоставления показаний.

15.14. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят коммунальные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре на организацию работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и предоставление коммунальных услуг.

15.15. Если качество или количество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативному, собственник имеет право сделать перерасчет квартплаты. Для этого он должен вызвать представителя правления и оформить недополучение услуг двухсторонним актом.

При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется бухгалтерией Товарищества при начислении платежного документа за следующий месяц на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном документе. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

- копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;
- справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

Бухгалтерия Товарищества вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется

исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

15.16. Все установленные законодательством коммунальные платежи подлежат оплате до 20-го числа каждого месяца, следующего за расчетным. **Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов собственникам помещения, имеющим задолженность по оплате коммунальных платежей до момента полного погашения задолженности.**

## **16. Права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме**

16.1. Собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами независимо от того, заключают ли они договоры непосредственно с исполнителями или поручают их заключение Товариществу.

16.2. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

- на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей;
- участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
- другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

16.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

– своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;

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

– поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию;

– 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;

– незамедлительно сообщать в Правление Товарищества об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

– уведомлять бухгалтерию Товарищества в 5-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

– обязан участвовать в субботниках по благоустройству дворовой территории и ремонте общей собственности.

## **17. Порядок рассмотрения споров**

17.1. Жалобы и предложения, касающиеся управления товариществом или действий собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме председателю или правлению товарищества.

17.2. Решения по жалобам принимаются в пределах компетенции органа занимающегося ее рассмотрением. Жалобы на деятельность правления рассматриваются общим собранием.

17.3. Каждая конкретная жалоба рассматривается в порядке очередности ее поступления, а решение по ней записывается в протокол.

## **18. Информирование собственников многоквартирного дома о принятых решениях**

18.1. Решения общего собрания собственников многоквартирного дома или общего собрания членов товарищества собственников жилья хранятся в правлении товарищества, которое обеспечивает сохранность документов общего собрания, протоколов, бюллетеней для голосования и др.

18.2. Любой собственник помещений в многоквартирном доме имеет право ознакомляться с документами, получать выписки из Протоколов общих собраний, с утвержденными тарифами и установленными нормативами потребления коммунальных услуг.

18.3. Протоколы общих собраний, решения правления, информация о деятельности многоквартирного дома, подготовительные документы общего собрания публикуются на информационных досках установленных в каждом подъезде или доводятся до жильцов многоквартирного дома другими доступными способами.

## **19. Общие правила безопасности**

19.1. Наружные двери помещений и калитки ограды в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление.

19.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и пр. В случае если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом председателю или представителю правления. Несоблюдение или нарушение данных правил влечет административную ответственность на основании Кодекса об административной ответственности.

## **20. Ответственность за нарушение правил проживания**

20.1. Товарищество вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- снабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

20.2. Товарищество вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника 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 Собственником с Товариществом, 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;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

20.3. Несоблюдение или нарушение данных 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.

## **Общие понятия**

1. Правила содержания общей собственности 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 и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- реализации прав потребителей в соответствии с законодательством; повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений, государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

2. Для целей содержания общей собственности используются следующие основные понятия и определения.

### **2.1. Общее имущество:**

– фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений);

– помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: 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, лифтовые холлы, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения ТСЖ, обслуживающие более одного помещения в данном доме;

– инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), шахтах и технических верхних этажах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

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

2.2. Содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в ТСЖ и установленными нормативными требованиями.

2.3. 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.

2.4. Ремонт общего имущества – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке; восстановлению ресурса общего имущества (капитальный ремонт) или восстановлению ресурса отдельных его составных частей (текущий ремонт).

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

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

2.7. 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.

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

2.9. 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.

3. Правила подлежат обязательному применению независимо от форм собственности на помещения.

### **Структура и состав работ по содержанию общей собственности**

1. Содержание общей собственности 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.

2. Обслуживание общей собственности 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 состоянием многоквартирного дома.

Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

3. Текущий ремонт общей собственности 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 помещений в многоквартирном доме на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения использования дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

4. 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 по Организации работ по содержанию общей собственности. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

5. 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.

### **Организация работ по содержанию общей собственности**

1. Организация содержания общей собственности должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Правление обязано предоставлять гражданам следующую информацию: перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги; перечень исполнителей работ и услуг; порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет финансирования гражданами, нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные в данном муниципальном образовании; размер тарифов, установленных в данном муниципальном образовании по каждому виду услуг, 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 форма обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан; телефон и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

2. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений в доме 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.

Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в Правлении товарищества.

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

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**о количестве граждан, зарегистрированных**  
**и фактически проживающих в жилом помещении**

Я, собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_ многоквартирного дома № 127 корп. 3 по Московскому проспекту г.Ярославля, удостоверяю, что в указанном помещении, принадлежащем мне на праве собственности (свидетельство \_\_\_\_\_)  
документ, удостоверяющий право собственности  
зарегистрировано \_\_\_\_\_ чел., в том числе (перечислить зарегистрированных, указать степень родства):

---

---

---

---

---

---

Фактически проживает \_\_\_\_\_ чел.

Обязуюсь при изменении количества проживающих предоставлять информацию в бухгалтерию ТСЖ в течение 5-ти дней.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_