**ПРАВИЛА** **проживания и внутреннего распорядка**

**в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Владивосток, ул. Русская, д.57г и 57м.**

**«Утверждено»**

Общим собранием собственников

 и членов ТСН «Лесной квартал» от « » 2016г.

***1.Общие положения и определения***

1.1.  Настоящие Правила проживания и содержания общего имущества (далее –

Правила) в МКД, расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Русская 57г и 57м,  являются внутренним документом ТСН «Лесной квартал»,

и имеют юридическую силу.

1.2. Целью настоящих Правил является:

- обеспечение безопасности проживания в доме;

- регулирование отношений по пользованию общим имуществом в многоквартирном доме;

- соблюдение общественного порядка;

- исключение и разрешение конфликтных ситуаций;

Правила призваны способствовать уважению и пониманию между соседями, что

необходимо для благополучного совместного проживания в МКД.

1.3. Правила обязательны для исполнения всеми собственниками жилых помещений,

нанимателями, арендаторами и членами семей указанных категорий граждан, а так

же иными лицами, в том числе работниками ТСН, временными жильцами и

гостями, независимо от того, проживают они в данном помещении или нет.

1.4. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ,

Кодексом РФ об административных правонарушениях, Правилами пользования

жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества в

многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации

жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам,

Правилами пожарной безопасности в РФ, Уставом товарищества собственников

недвижимости (далее - Товарищество, ТСН)

1.5. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или

отменять данные Правила принадлежит только общему собранию собственников

жилья ТСН «Лесной квартал». Решение по такому вопросу принимается большинством

голосов (более 50 % присутствующих на собрании). В особо оговоренных

данными Правилами случаях, Правление ТСН «Лесной квартал» имеет право выдавать

от имени Товарищества временные разрешения на произведение каких-либо

действий или работ, выходящие за рамки Правил, если выдача таких разрешений

не противоречит интересам собственников жилья.

1.6. В настоящих Правилах используются следующие понятия и определения:

1.6.1. **Придомовая территория**- земельный участок, на котором расположен

многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных

государственного кадастрового учета, с элементами озеленения

и благоустройства;

1.6.2.  **Дом(дома)**– жилые дома, расположенные по адресу: г. Владивосток, ул. Русская 57 г и 57м;

1.6.3.  **Собственник**– собственник жилого помещения в многоквартирном доме,

имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме;

1.6.4.  **Жилец**– лицо, постоянно проживающее в жилом помещении, которое

принадлежит собственнику и находящееся с ним в родственных отношениях;

1.6.5.  **Гость**– лицо, временно находящееся в жилом помещении, которое принадлежит

собственнику;

1.6.6.  **Общее имущество** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся

частями квартир, а именно:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры;

б) крыша; лифт

в) подвальное помещение;

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

д) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

е) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детская и спортивная площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) технический подвал, в котом находятся внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, электрические сети (кабели до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

л) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета,

с элементами озеленении и благоустройства;

1.7. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме обязуется соблюдать

настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, подъездов здания,

межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, крыши, подвала,

придомовой территории, стоянок автотранспорта и других элементов

в многоквартирном доме.

1.8. Жильцы и гости обязаны исполнять настоящие Правила. Гражданскую и

юридическую ответственность за их исполнение несет собственник.

1.9. Жильцы и гости оказывают содействие Правлению ТСН «Лесной квартал»

в реализации решений общих собраний собственников жилья.

1.10.Правление ТСН вправе обратиться, в зависимости от характера нарушения,

в комиссию по делам несовершеннолетних и защите их прав, в региональные

органы исполнительной власти и их учреждения, а также иные государственные

органы, административные комиссии, уполномоченные рассматривать дела

об административных правонарушениях, для установления лиц и применения

к ним административных наказаний, намеренно и/или неоднократно нарушающих

настоящие Правила.

1.11. Соблюдение настоящих Правил контролирует Правление ТСН «Лесной квартал».

***2. Правила поведения и проживания в доме.***

2.1. Всю полноту ответственности за нарушения настоящих Правил и действующего

законодательства РФ несет собственник.

2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и Правление ТСН не должны

использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, не

соответствующих принципам комфортного проживания, а также деятельности

Товарищества, обязаны соблюдать положения действующего законодательства,

Правила городской планировки и инструкций уполномоченных органов.

2.3. Собственник несет бремя содержания жилого помещения, а также общего

имущества дома. Собственник должен принимать участие в расходах и

обеспечивать оплату платежей, связанных с управлением, содержанием,

реконструкцией и эксплуатацией недвижимого имущества жилого дома.

2.4. Собственник должен производить ежемесячно, не позднее установленной даты

решением Правления ТСН «Лесной квартал». оплату жилья, коммунальных

и прочих услуг, предусмотренных договорами и решениями общих собраний

членов Товарищества. Просрочка платежа допускается на срок не более одного

месяца с предварительным уведомлением Правления ТСН «Лесной квартал».

2.5. Не использование собственниками жилых помещений, не является основанием

для отказа от оплаты.

2.6. При отказе от оплаты, к собственнику-неплательщику принимаются меры

в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества

вплоть до подачи искового заявления в судебные органы.

2.7. В случае аварийных ситуаций, ревизии, снятия показаний с приборов учета,

собственники, жильцы и гости обязаны обеспечить беспрепятственный допуск

в жилое помещение работников эксплуатационных организаций, членов

Правления ТСН, а также назначенных ответственных лиц по проведению

соответствующих мероприятий.

2.8. При длительном отсутствии или сдаче помещения в аренду необходимо

сообщить в Правление ТСН номера телефонов или любую другую контактную

информацию, по которой можно связаться с собственником.

2.9. При выезде жильцов или въезде новых жильцов его собственник обязан уведомить

Правление или Председателя о совершаемом выезде или въезде. При выезде или

въезде собственник должен убирать за собой мусор и грязь, возникшие в результате

переезда.

2.10.Жильцы и гости должны соблюдать чистоту в местах общего пользования и на

придомовой территории.

2.11.Жильцам и гостям запрещается курить в подъездах, сбрасывать пепел и окурки

из окон и лоджий на улицу.

2.12.Категорически запрещается складировать в помещениях общего пользования

громоздкие предметы, крупногабаритный мусор, строительные материалы,

создающие препятствия для проживающих в доме.

2.13.Жильцы и гости не должны производить переоборудование, перепланировку жилых

помещений, а также помещений общего пользования и инженерных сетей без

получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Любой

снос или изменение конструкции или конфигурации несущих стен здания

**КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ.**

2.14.Запрещается самовольное подключение к общедомовым системам

электроснабжения, теплоснабжения, водопровода и водоотведения.

Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, мела, асбеста, а также выбрасывать иной мусор, тряпки, предметы личной гигиены, способные вызвать засорение системы канализации.

Ремонтные работы по устранению любых повреждений (неисправностей), возникших вследствие неправильного использования оборудования, будет производиться за счет собственника, по вине которого произошло повреждение.

2.15. Жильцы обязаны содержать в чистоте жилые помещения и места общего

пользования, соблюдать санитарно-гигиенические правила, принимать участие в Днях

уборки придомовой территории и генеральной уборке подъездов. Собственник

должен своевременно производить ремонт принадлежащего ему жилого помещения.

2.16.Жильцы и гости обязаны экономно расходовать электрическую энергию в местах

общего пользования, а также тепловую энергию. В холодное время года,

при включении системы отопления в доме, обязательно закрывать за собой входные

двери внутри подъезда.

2.17.Жильцы и гости не должны производить сильный шум в доме, совершать и допускать

совершение каких-либо действий, нарушающих права и комфорт других жильцов.

Жильцы и гости должны устанавливать громкость радиоприемников, телевизоров,

музыкальных инструментов или других, производящих звуки устройств таким

образом, чтобы это не беспокоило других жильцов. Необходимо приучать детей

к соблюдению спокойствия и чистоты в доме.

2.18.Жильцы и гости не должны пользоваться или допускать пользование такими

устройствами в будние дни с 21.00 до 8.00 часов, в выходные и праздничные дни

с 22.00 до 9.00 часов. Исключение составляет 1 января каждого года.

2.21.Правление ТСН обязано периодически информировать любым доступным способом

жильцов и гостей о всех событиях, затрагивающие интересы собственников, жильцов

и гостей.

***3. Правила пользования придомовой территорией.***

3.1. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений

на придомовой территории и в местах общего пользования разрешается при

предварительном согласовании с Правлением ТСЖ. Категорически запрещается

самовольная вырубка кустов и деревьев.

3.2. Запрещается на придомовой территории разведение костров, порча травяного покрова

газонов, разбрасывание мусора. Запрещается самостоятельная установка любых

ограждений, навесов, контейнеров и подобных сооружений.

3.2.1. Запрещается выставлять мусор и бытовые отходы возле подъездов и на лестничных площадках, а также воспрещается выносить данные виды мусора в баки других домов ,находящихся в непосредственной близости от наших домов

3.3. При использовании автомобиля:

3.3.1. Соблюдать Правила дорожного движения в соответствии с требованиями

установленных знаков и разметки. Скорость движения автотранспорта

на придомовой территории не должна превышать 5 км/ч.

Помните, что во дворе могут быть дети!

Пользоваться звуковым сигналом на придомовой территории запрещено.

3.3.2. Парковка автотранспорта, если это не связано с погрузо-разгрузочными работами,

разрешается на расстоянии от фасада дома не менее 5 метров. Парковка на газонах

запрещена.

3.3.3.  На придомовой территории не разрешается стоянка сломанных транспортных

средств. Ремонт и обслуживание, а также мытье автомобиля на придомовой

территории не допускается.

3.3.4. Парковка на въезде на придомовую территорию КАТЕГОРИЧЕСКИ запрещается,

если это может привести к невозможности проезда автомобилей экстренных служб.

Весь риск повреждения припаркованных на проезде автомобилей при

возникновении чрезвычайной ситуации несет владелец неправильно

припаркованного автомобиля.

3.3.5. ТСН не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое

повреждение, утрату, которые могут быть при парковке автомобиля.

***4. Правила содержания домашних животных.***

4.1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано

с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

4.2. Не допускается содержание, разведение или кормление в любых помещениях дома домашнего скота, птицы или животных дикой природы. Разрешается содержание

обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.),

животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных-компаньонов,

которые не покидают пределы помещений и не производят шума.

4.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных, должны убирать за ними отходы жизнедеятельности, если животное «справило нужду» в местах общего пользования или на придомовой территории. А также не выпускать животных для самостоятельного выгула по местам общего пользования и придомовой территории и не допускать загрязнения подъездов домашними животными.

4.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные

повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животным

и освобождают Товарищество, Правление и других собственников от какой-либо

ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего

животного и его поведением.

4.5. Собаки крупных пород, собаки бойцовых пород и агрессивные собаки при

нахождении в местах общего пользования и на придомовой территории обязаны

находиться в намордниках и на поводках

***5. Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях.***

5.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях Собственника производятся строго в соответствии законодательств РФ. В жилых домах в период проведения ремонтно-строительных работ запрещается :

5.1.1 начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов в рабочие дни,;

5.1.2 производить ремонтно-строительные работы в обеденное время с 13.00 до 15.00

5.1.3 применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

5.1.4 вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям.

5.2 В выходные (воскресенье) и праздничные дни запрещены все шумные работы.

5.3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без согласования со всеми собственниками проживающими на данном этаже и ТСН, в нарушение технического задания (при наличии такового) предусматривающего требования к выполнению данных видов работ.

5.4. При проведении ремонтных работ в квартире, собственник обязан следить за

чистотой в местах общего пользования, а также своевременно производить

влажную уборку всех загрязненных им площадей.

***6. Ответственность за несоблюдение Правил:***

6.1. При несоблюдении Правил проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый "Акт"), составленный уполномоченным представителем ТСН в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники ТСН.

6.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилого дома, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка, использование их не по назначению влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.3. В случае несоблюдения данных Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

**6.4. В случае привлечения к административной ответственности и наложения штрафа по вине проживающих, в том числе по факту нарушений, указанных в разделах 6.1.-6.3., Правление ТСН вправе взыскать сумму штрафа с собственников, получивших предписания об  устранении  нарушений и не выполнивших их.**

***Подача заявлений.***

1. Подача заявлений в адрес ТСН осуществляется круглосуточно путем передачи заявления с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале .