

# **ПРАВИЛА (РЕГЛАМЕНТ) КЛУБНОГО КОМПЛЕКСА «КОРОЛЁВСКИЕ СОСНЫ»**

**пользования придомовой территорией и содержания общего имущества многоквартирного дома и малоэтажной застройки (таунхаусов) по адресу: 141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, дом 15/2 строение 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.**

## **1. ВВЕДЕНИЕ**

1.1. Целью настоящих Правил является установление порядка использования помещений, содержания и использования общедомового имущества многоквартирного дома и малоэтажной застройки (таунхаусов) на территории клубного комплекса «Королёвские сосны» по адресу: 141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, дом 15/2 строение 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, а также придомовой территории.

1.2. Требования настоящих Правил являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

1.3. Настоящие Правила распространяются на использование и содержание помещений и общедомового имущества в жилых и нежилых помещениях, подземной автостоянке, паркинге и придомовой территории.

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», других актов и норм действующего законодательства.

2.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять действие настоящих Правил принадлежит общему собранию членов ТСЖ.

2.3. Настоящие правила являются обязательными для исполнения всеми юридическими и физическими лицами (собственниками любых жилых и нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, рабочими, посетителями), имеющими права доступа на территорию клубного комплекса «Королёвские сосны».

2.4. Собственники, передающие свои помещения в аренду третьим лицам, обязаны ознакомить своих арендаторов с настоящим Регламентом.

## **3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений не вправе использовать общедомовое имущество в целях, не соответствующих целям проживания и пользования, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ и решения общего собрания собственников.

3.2. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.3. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся управления и обслуживания МКД, используются информационные доски в лифтах, в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Объявление должно быть снято в течение 2-х дней после окончания его использования.

3.4. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

3.5. Собственникам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами) без соответствующего решения общего собрания. Запрещается хранение в помещениях или кладовых взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

3.6. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования с Товариществом. Лоджии и балконы, находящиеся в общедолевой собственности, не могут использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

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

3.8. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных ТВ-, интернет- и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с Товариществом.

3.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование и сети мусор, спички, тряпки, средства личной гигиены и другие подобные 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 помещений, в пользовании которых находится этот стояк.

3.10. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы либо для обеспечения обслуживания и ремонта выполнить технологический проем с дверцей размером не менее 200х300 мм.

3.11. 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.

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

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

- 1) мусорить, плевать, сбрасывать пепел с балконов и лоджий, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
- 2) ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- 3) курить на лестничных площадках и в местах общего пользования в доме;
- 4) уничтожать и похищать общее имущество;
- 5) выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила, светильники;
- 6) пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные

шахты и шахты мусоропроводов, кабельные каналы, электрощиты, помещения для хранения инвентаря, помещения управляющей организации, помещения трансформаторов и подстанций, шкафов управления.

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

3.15. Порядок пользования лифтами.

1) Лифт является сложным и опасным механизмом, который при неправильном использовании может выйти из строя, тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей, находящихся в нем, и вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишить других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

3) Специальные правила пользования лифтами вывешиваются в самих лифтах.

4) Не допускаются шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

3.16. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

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

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.

3) Собственник обязан самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности клубного комплекса «Королёвские сосны».

4) Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный 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 общедомового имущества.

5) Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать использование таких устройств нанимателями (гостями, арендаторами и т.п.) между 22.00 и 8.00 следующего дня, если это мешает соседям.

6) Не допускаются строительные работы **в субботу, воскресенье и праздничные дни**, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни и позднее 19:00, обязателен перерыв (для отдыха малолетних детей) с **13-00 до 16-00**.

#### **4. ПОРЯДОК СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ ВНАЁМ**

4.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещению гражданину или юридическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды 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 и произошедший по их вине, другим собственникам помещений.

4.2. В случае нарушения пользователями/арендаторами настоящих Правил, законодательства Российской Федерации Товарищество имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды.

#### **5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ**

5.1. Жители клубного комплекса «Королёвские сосны» имеют равные права на пользование придомовой территорией. К придомовой территории относится: земельный участок, автомобильные проезды, пешеходные дорожки, детские площадки, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны, тренажёрная площадка, игровая площадка, забор по периметру, калитки, шлагбаум и пр.

5.2. Пользоваться имуществом, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не допуская ограничения возможности пользоваться данным имуществом других жильцов.

5.3. На придомовой территории запрещается:

- 1) портить оборудование, инвентарь, скамейки и другое имущество, расположенное на придомовой территории;
- 2) вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- 3) вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 4) вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;
- 5) захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 6) выносить и складировать строительный мусор, тару и мебель.
- 7) создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 8) использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 9) 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 клубного комплекса «Королёвские сосны».

6.2. На детской площадке запрещается:

- 1) распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- 2) курить;
- 3) засорять территорию детской площадки, в том числе выбрасывать мусор, выбивать ковры;

- 4) выражаться нецензурными выражениями;
- 5) выгуливать домашних животных;
- 6) использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- 7) совершать другие противоправные действия.

6.3. Нарушители Правил принудительно выдворяются с территории детской площадки сотрудниками правоохранительных органов/охраны и несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

## **7. ПОРЯДОК СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, КРУПНОГАБАРИТНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА**

7.1. Весь бытовой мусор и отходы (ТБО) должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора ТБО, желательно в одноразовых целлофановых или бумажных пакетах.

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

7.3. Пользование мусорными баками разрешается жильцам клубного комплекса «Королёвские сосны». Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

7.4. Крупногабаритный строительный мусор, тара и мебель вывозится собственником самостоятельно и за свой счет не позднее 2 часов с момента складирования. В противном случае вывоз может быть произведен силами Товарищества, но за счет нарушителя, плата которому за данную услугу выставляется в квитанции и подлежит обязательной оплате в полном объеме.

7.5. Категорически запрещается:

- 1) оставлять мусор и отходы на территории совместного пользования, не предназначенного для его хранения и утилизации;
- 2) вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
- 3) выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;
- 4) сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
- 5) утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- 6) утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнеров ТБО 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.

## **8. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА**

8.1. Парковка автотранспорта разрешается только в специально отведенных для этого местах. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников.

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 клубного комплекса «Королёвские сосны» не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка

транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускаются, за исключением ремонтных 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. Если собственник помещения непосредственно нанимает служащих Товарищества для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, Товарищество не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями служащих.

8.6. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 5 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

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

8.8. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств (пожарных, скорых, автотранспорта по вывозу мусора).

8.9. В случае нарушения правил парковки собственнику автотранспортного средства выносится предупреждение о недопустимости повторения в будущем данного нарушения, при фиксировании повторного нарушения автотранспортное средство эвакуируется с территории двора (гаража, паркинга) с привлечением специализированных организаций и/или органов ГИБДД.

## **9. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

9.1. Не допускается содержание, разведение или кормление на территории клубного комплекса «Королёвские сосны» 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 приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.4. Проход домашних животных по внутридомовой территории до места выгула разрешается только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, либо путем несения на руках.

9.5. Выгул домашних животных, в том числе и без поводка, запрещен на территории клубного комплекса «Королёвские сосны», а именно на детских площадках, в парковой зоне. Владельцы, проводящие домашних животных по территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают других собственников помещений и Товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в клубном комплексе «Королёвские сосны» или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

## **10. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ**

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

10.2. Управляющий и работники 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 работников 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, ДОСТАВКА ТОВАРОВ ИЛИ ГРУЗОВ**

11.1. Пропускной режим в клубный комплекс «Королёвские сосны» организуется с целью обеспечения личной безопасности жильцов, гостей, пресечения попыток проникновения на территорию объекта посторонних лиц.

11.2. На территории клубного комплекса «Королёвские сосны» установлена пропускная система. Для прохода и нахождения на территории клубного комплекса «Королёвские сосны» все лица обязаны оформить пропуск. Пропуска подразделяются на **Постоянные** и **Разовые**. Для заезда личных, служебных и прочих а/м на территорию комплекса оформляются пропуска на транспортное средство.

11.3. Постоянный пропуск оформляется по предварительной заявке от собственника помещения в течение одного дня с момента подачи заявки. Заявитель должен предоставить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, удостоверение личности для лиц, на которых оформляется пропуск и обосновать необходимость нахождения их на территории. Постоянный пропуск действует в течение указанного срока действия и подлежит замене (продлению) по истечении срока.

11.4. Разовый пропуск оформляется заявителем по письменной заявке. Заявитель должен предоставить свои данные (ФИО, номер строения и квартиры) и документ удостоверения личности посетителя. Проход осуществляется только по пропускам.

11.5. Собственник помещения обязан заблаговременно оформить пропуск, либо заявку на доступ исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке.

11.6. Въезд грузовых машин для доставки строительных материалов разрешен с 09.00 до 20.00 кроме воскресенья.

11.7. Въезд грузовых машин для доставки крупногабаритных грузов (мебель, бытовая техника и т.п.) разрешен с 09.00 до 20.00.

11.8. Въезд грузовых машин для доставки строительных материалов и крупногабаритных грузов запрещен с 13.00 до 15.00.

11.9. При заказе доставки груза или товара по адресу собственник помещения обязан убрать за собой контейнеры, коробки, тару, а также грязь и мусор, возникшие в результате переезда или доставки, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

11.10. Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

11.11. При использовании пассажирского лифта для перевозки строительных и крупногабаритных грузов при вносе, выносе является обязательным предохранение от повреждений пола и

напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

11.12. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения.

11.13. Собственник помещений обязан следить за тем, чтобы в результате проведения работ в помещениях не были повреждены места общего пользования, а также за ежедневной чисткой и уборкой мест общего пользования в связи с такими работами.

## **12. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

12.1. Собственник (Наниматель), арендатор, пользователь Квартиры/Комнаты/Нежилого помещения в Жилом доме и проживающие совместно с ним члены его семьи (далее – «Собственник») пользуется Квартирой/Комнатой/Нежилым помещением по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством РФ.

12.2. В качестве пользователя Квартирой/Комнатой/ Нежилым помещением (Далее по тексту – Помещение) Собственник пользуется также Общим имуществом в Жилом доме.

12.3. В качестве пользователя Помещением Собственник (Пользователь) обязан:

1) Использовать Помещение по его целевому назначению. Поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней.

2) Соблюдать права и законные интересы соседей.

3) Соблюдать установленные действующим Законодательством правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Соблюдать и поддерживать противопожарный режим. Не снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Не производить изменения планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к пожарным кранам, другим средствам пожарной безопасности, или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты. Не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. В случае обнаружения пожара Собственник должен сообщить о нем незамедлительно в пожарную охрану, принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара. Не использовать лифт при эвакуации во время пожара. Не загромождать ниши для коммуникаций, шкафы кранов внутреннего противопожарного водопровода, подход к электрощитам. Не устраивать в общих поэтажных коридорах и на путях эвакуации кладовые. Собственник обязан за свой счет привести системы противопожарной защиты дома (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения) в работоспособное состояние в случае повреждения по его вине.

4) Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества.



- 5) Соблюдать установленные Законодательством нормы и правила содержания домашних животных. Не содержать на лестничных клетках, в общих коридорах, на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.
- 6) Во время проведения ремонтных работ в Помещении, осуществлять складирование строительного мусора в Помещении (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарным и пожарным нормам содержания жилищного фонда). Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в Помещении. Представлять Товариществу квитанции об оплате за вывоз строительного мусора. В противном случае оплатить Товариществу в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и/или на придомовой территории, согласно выставленному Товариществом счета.
- 7) Производить мероприятия по переустройству Помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим Законодательством только после письменного согласования с Товариществом.
- 8) Предоставить Товариществу в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству Помещения Собственника для оформления письменного согласования с Товариществом не позднее чем за 15 дней до начала процедуры оформления документов и производства работ.
- 9) Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству Помещения.
- 10) Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).
- 11) Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка).
- 12) Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в Помещении (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).
- 13) Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Товариществом (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

14) Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Товариществом.

15) Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, фасаде дома, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Товариществом.

16) В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

17) Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в Помещении путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования самостоятельно, силами Товарищества или сторонних организаций.

18) Своевременно информировать Товарищество о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях. При необходимости размещать соответствующую заявку у Товарищества или в круглосуточной диспетчерской службе.

19) В случае длительного отсутствия Собственника в Помещении, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать Товариществу контактные телефоны, по которым можно связаться с Собственником или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в Помещении.

20) При возникновении аварийной ситуации в Помещении самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

21) Допускать в Помещение представителей Товарищества, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе эксплуатации Квартиры/Комнаты и общего имущества многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учета и контроля.

12.4. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

### **13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ**

13.1. Нарушение Собственником положений 12.3.8. настоящих Правил влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием такого неисполнения.

13.2. В случае невыполнения Собственником обязательств, обозначенных в пунктах 12.3.3, 12.3.14., 12.3.15., 12.3.21. Настоящих Правил Собственник несет ответственность перед Товариществом и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в Помещении и Жилом доме.

13.3. В случае нарушения Собственником Правил регистрационного учета и выявления факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами, Товарищество после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

13.4. В случае порчи или повреждения Общего имущества, а также имущества других собственников, имущества Товарищества или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящих Правил, разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, выхода из строя оборудования индивидуального пользования в Помещении, выхода из строя общих внутридомовых инженерных

сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через Помещение, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен Собственником, Собственник возмещает убытки в добровольном или судебном порядке.

13.5. Собственник несет ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству Квартиры/Комнаты.

#### **14. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

14.1. Собственники помещений в клубном комплексе «Королёвские сосны» обязаны участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества, а также своевременно оплачивать коммунальные и прочие платежи.

14.2. Размер платы за коммунальные платежи устанавливается Постановлением комитета по тарифам и ценам города Королёва, Московской области. Расходы на содержание и ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт МКД, а также прочие платежи определяются общим собранием членов ТСЖ.

14.3. Срок оплаты за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих платежей – до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

14.4. В случае несвоевременной оплаты начисляются пени за неуплату в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем просрочки, а также Товарищество имеет право требовать компенсации других расходов, понесенных по вине неплательщика.

14.5. Товарищество имеет право компенсировать понесенные расходы в судебном порядке.

14.6. Товарищество имеет право отказать в выдаче любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по содержанию и ремонту общего имущества, по оплате коммунальных и иных платежей, до момента полного погашения этой задолженности.

14.7. Товарищество имеет право ограничивать и(или) приостанавливать обслуживание помещений, принадлежащих собственникам, не производящим оплату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих услуг, или производящих их оплату не в полном объеме, если задержка оплаты составляет более двух месяцев или если сумма задолженности превышает размер двухмесячной платы. Ограничение (приостановление) обслуживания производится путем полного или частичного отключения неплательщика от потребляемых услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными соответствующим постановлением Правительства РФ.

14.8. Приостановление обслуживания производится после письменного уведомления неплательщика заказным письмом, которое отправляется не менее чем за 30 дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (доска объявлений, телефон, e-mail и т.д.).

14.9. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

14.10 Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг и прочих услуг, содержания и ремонта общего имущества.

14.11. Оплата услуг, получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия, отопление), производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета.

14.12. Товарищество оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Замена приборов учета производится собственником самостоятельно и за свой счет с их обязательным опломбированием.

14.13. В случае отсутствия у Товарищества показаний приборов учета, 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, наличия других действий, направленных на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, собственник оплачивает потребление ресурса по нормативам, установленным решениями уполномоченных органов.

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

## **15. ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЯХ**

15.1. Решения общих собраний хранятся в Товариществе, которое обеспечивает сохранность документов общего собрания, протоколов, бюллетеней для голосования и др.

15.2. Любой собственник помещений в многоквартирном доме имеет право ознакомиться с документами, перечень которых установлен Правительством РФ, получать выписки из протоколов, копии протоколов.

15.3. Протоколы общих собраний, информация о деятельности ТСЖ «Королёвские сосны», размещаются на сайте Товарищества в сети Интернет.

## **16. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

16.1. Наружные двери помещений в МКД 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 в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде Товарищество.