

УТВЕРЖДЕНЫ РЕШЕНИЕМ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ, ВХОДЯЩИХ В ТОВАРИЩЕСТВО
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ОЛЛИЛА»
« _____ » _____ 2022 г.,
ПРОТОКОЛ № _____

ПРАВИЛА
проживания в жилом комплексе «Оллила»
по адресу: 197739 г. Санкт-Петербург, п. Солнечное, ул. Средняя, д. 8 лит. А.

- I. Общие положения
- II. Правила пользования общим имуществом
- III. Доступ на территорию Жилого комплекса
- IV. Правила въезда и пользования парковкой
- V. Соблюдение общественного порядка
- VI. Правила содержания домашних животных
- VII. Правила пользования жилыми помещениями

I. Общие положения

1.1. Настоящие общие правила (далее - «Правила») разработаны для проживающих в комплексе малоэтажных домов по адресу: 197739 г. Санкт-Петербург, п. Солнечное, ул. Средняя, д. 8, лит. А. (далее «Жилой комплекс») в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества Собственников Жилья «Оллила» (далее - «Товарищество», «ТСЖ»).

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

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

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

1.4. Правила подлежат утверждению собственниками помещений многоквартирных домов, входящих в Товарищество (далее – собственники помещений, собственники), и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) собственников помещений, принявших участие в общем собрании собственников помещений (при этом каждый собственник помещения на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей

собственности на общее имущество в многоквартирном доме¹). Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию собственников помещений. Собственники помещений вправе в установленном действующим законодательством и Уставом ТСЖ порядке вносить предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене Правил в повестку дня общего собрания собственников помещений.

1.5. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением общего собрания собственников помещений, являются обязательным для всех лиц, указанных в пункте 1 настоящих Правил.

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

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

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

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

II. Правила пользования общим имуществом в Жилом комплексе

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

2.2. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 состав общего имущества, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, определен собственниками помещений в жилом комплексе:

а) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, иное обслуживающее более одного жилого помещения в оборудовании;

б) крыши, обслуживающие более одного жилого помещения (включая помещения общего пользования),

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

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

д) земельный участок, на котором расположен жилой комплекс и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого комплекса, включая забор из металлических секций с воротами и шлагбаумом, автодороги и тротуары, наружные газопроводы, наружную хозяйственно-бытовую канализацию с канализационной насосной станцией, скважину водоснабжения и наружные сети водоснабжения, наружные сети электроснабжения с ГРЩ, наружное освещение территории жилого комплекса, пожарные резервуары и колодцы с гидрантами, слаботочные сети, предназначенные для обслуживания жилого комплекса, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, места, отведенные для сбора бытовых отходов и постройки хозяйственного назначения, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен жилой комплекс.

2.3. Запрещается производить в местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности Жилого комплекса или изменению его конструкции, а также перестраивать,

¹ 1 кв.м = 1 голос

доставлять или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего утверждения таких работ общим собранием Товарищества.

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

2.4. В местах общего пользования и на придомовой территории Жилого комплекса не разрешается вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду, а равно вести любую иную деятельность, не предусмотренную Уставом Товарищества и/или решением общего собрания собственников. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные сообщения на стенах, дверях, на любых иных поверхностях мест общего пользования и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.) Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске (для частных объявлений) и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, номера квартиры/нежилого помещения. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

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

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

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

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

Строго запрещается хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов. Запрещено оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество в местах общего пользования, на открытой наземной парковке, оборудованной на придомовой территории, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определенных мест.

В случае обнаружения на территории Жилого комплекса бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность Администрацию для принятия соответствующих мер.

Правление Товарищества и Администрация не несут ответственности за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному домовладельцами на свой собственный риск в местах общего пользования и на придомовой территории.

2.7. Установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, кондиционеров, вентиляторов и другого оборудования (далее – «Оборудование») за пределами помещения, в том числе на внешней поверхности стен (фасаде), без соответствующих согласований не допускается. В целях получения согласования установки Оборудования собственник помещений должен направить на электронную почту Товарищества заявку по форме, размещенной на официальном интернет-сайте Товарищества. Правление Товарищества рассматривает заявку и в случае предполагаемого размещения Оборудования на внешней поверхности стен (фасаде) организует проведение общего собрания собственников помещений. Решение о возможности размещения Оборудования на внешних поверхностях стен (фасаде) принимается общим собранием собственников помещений, так как указанные поверхности относятся к общему имуществу (п. 2.2 Правил).

В случае установки Оборудования на внешней поверхности стен (фасаде) в отсутствие положительного решения общего собрания собственников помещений, такое Оборудование подлежит демонтажу за счет собственника помещения, установившего Оборудование. Собственнику помещения за

свой счет необходимо осуществить ремонтные работы на внешней поверхности стен (фасаде), целях устранения последствий установки Оборудования.

2.8. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов. Для обеспечения единой концепции Жилого комплекса, его внешнего облика, являющегося общим достоянием всех Собственников, сохранения качества среды проживания, собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над балконами, над входной группой, над крыльцами без согласования Правления Товарищества. Осуществлять остекление балконов², остекление входной группы в помещение (крыльца), демонтаж гаражных ворот с обустройством внешней поверхности стен (фасада)³ возможно исключительно после получения согласования Правления Товарищества.

2.8.1. В случае необходимости демонтажа гаражных ворот, предназначенных для въезда/выезда в помещение собственника, собственник помещения обязан обратиться в Правление Товарищества с заявкой на предоставление технических условий на проведение демонтажа гаражных ворот. К заявке должно быть приложено архитектурно-планировочное решение (эскиз) строительства поверхности стены с размещением оконных проемов, растекловки и т.д. Варианты растекловки оконных проемов, цветовые решения по окраске поверхностей стен должны соответствовать единому архитектурному облику многоквартирного дома.

Собственнику помещения в обязательном порядке необходимо предусмотреть укрепление фундамента в месте проведения работ по демонтажу гаражных ворот со строительством поверхности стены.

В случае демонтажа гаражных ворот в отсутствие положительного решения Правления Товарищества, собственник помещения, выполнивший демонтаж, обязан за свой счет восстановить гаражные ворота. Собственнику помещения за свой счет необходимо осуществить ремонтные работы на внешней поверхности стен (фасаде), целях устранения последствий демонтажа гаражных ворот.

2.8.2. В случае необходимости установки навесов (козырьков) над балконами, над входной группой, над крыльцами и другими элементами многоквартирного дома, собственник помещения обязан обратиться в Правление Товарищества с заявкой на предоставление технических условий на проведение работ по установке навесов (козырьков). К заявке должно быть приложено архитектурно-планировочное решение (эскиз) строительной конструкции. Конструкция навеса (козырька) должна соответствовать единому архитектурному облику многоквартирного дома.

В случае установки навесов (козырьков) над балконами, над входной группой, над крыльцами и другими элементами многоквартирного дома в отсутствие положительного решения Правления Товарищества, собственник помещения, выполнивший указанную установку, обязан за свой счет демонтировать навесы (козырьки). Собственнику помещения за свой счет необходимо осуществить ремонтные работы на внешней поверхности стен (фасаде), целях устранения последствий установки навесов (козырьков).

2.9. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться в специально отведённых для этого решением Правления местах и в специальной упаковке (мусорный мешок). Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны утилизироваться в соответствующие контейнеры для сбора отходов, заказанные и оплаченные образователем отходов. Собственник помещений, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, самостоятельно и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов таких работ.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели частях Жилого комплекса, а также складировать строительный мусор на Приквартирных участках. При выявлении нарушений в складировании мусора и отходов, Администрация должна направить собственнику помещения предписание о выявленном нарушении и обеспечить устранение нарушения силами собственника помещения. При неисполнении собственником помещения предписания о выявленном нарушении в установленный в предписании срок, Администрация организует вывоз мусора и отходов за счет средств Товарищества с последующей компенсации затраченных средств собственником помещения, в том числе в судебном порядке.

² Балконные плиты являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 2.2. Правил

³ Внешняя поверхность стен (фасад) является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 2.2. Правил

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

2.10. Собственники жилых помещений имеют приоритетное право пользования частью участка, примыкающей к самостоятельному выходу на него из принадлежащего им помещения (далее - Приквартирный участок), в соответствии со схемой, являющейся приложением №1 к настоящим Правилам.

Для обеспечения единой концепции Жилого комплекса, его внешнего облика, являющегося общим достоянием всех Собственников, сохранения качества среды проживания, вся хозяйственная деятельность Собственников на Приквартирных участках ведётся в строгом соответствии с установленными Администрацией едиными параметрами, указанными в настоящих Правилах и Приложении №1 к ним.

На Приквартирном участке разрешается:

- Установка не сплошных изгородей (вертикальная одноплоскостная шпалера, пергола) высотой до 1.2 м;

- Устройство газонов;

- Устройство цветочных клумб;

- Посадка деревьев и кустарников;

- Размещение растений в кадках;

- Устройство детских игровых площадок;

- Устройство скамьи или шезлонга;

- Устройство небольших разборных (надувных) бассейнов;

- Размещение мангала/барбекю для приготовления шашлыка (с отступом от фасада 3 м).

- Устройство террас (временных некапитальных сооружений сезонного использования, без остекления и неотапливаемых) со следующими предельными параметрами:

1) Минимальные отступы:

- от границ соседних Приквартирных земельных участков по санитарно-бытовым условиям – 1 м;

- от внешних границ Приквартирных участков,

со стороны фасада – 3 м;

со стороны торцов здания – 1 м.

2) Предельное количество этажей – 1, предельная высота 5 м;

3) Требования к архитектурным решениям: терраса должна соответствовать архитектурно-градостроительному облику здания, в т.ч. по цветовому решению.

4) Не допускается организация стока дождевой воды с крыши террасы на соседний участок, скат крыши должен быть ориентирован на свой участок.

5) Требования к оформлению разрешительной документации определяются Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 961 от 09.11.2016 г. «О правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга».

Посадка деревьев и кустарников, устройство террас требует обязательного согласования с Правлением ТСЖ (с учетом обязательного согласования собственников соседних приквартирных участков).

Возведение любых построек на Приквартирном участке, кроме устройства террас, запрещено. Устройство террас возможно после согласования Правлением ТСЖ. Для согласования устройства террасы на Приквартирном участке собственник помещения должен направить в Правление ТСЖ архитектурно-планировочное решение в целях принятия решения Правлением ТСЖ.

Внешний вид Приквартирных участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому очищены и без выбоин). Уход и обеспечение сохранности зеленых насаждений лежит полностью на Собственниках. Изгороди и заборы должны постоянно поддерживаться в порядке - своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

Обустройство и состояние Приквартирного участка должно обеспечивать возможность очистки

кровли многоквартирного дома от снежного (ледяного) покрова, в том числе с использованием механизированных средств (автовышки). В случае невозможности очистки кровли многоквартирного дома с Приквартирного участка по причине размещения деревьев, кустарников, террас, установленных Собственников, Товарищество не несет ответственность за повреждения имуществу Собственников, причиненных сходом снежного (ледяного) покрова с кровли многоквартирного дома.

Во избежание повреждения коммуникаций, проходящих по Приквартирному участку, при проведении любых земляных работ, включая посадку деревьев и кустарников, необходимо согласовать выполнение работ у Администрации ТСЖ.

На Приквартирных участках не допускается складирование материалов и использование устройств, сопровождаемое неприятным запахом. Не допускается также разводить костры с использованием веществ, выделяющих густой и/или едкий дым.

2.11. На остальной территории Жилого комплекса запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек, запрещается самовольно производить любые земляные работы, а также запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с Правлением Товарищества.

Запрещается складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо на участке, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей.

2.12. В случае посадки деревьев и кустарников, устройства террас в отсутствие согласования Администрации Товарищества и/или Правления Товарищества, такие деревья, кустарники и террасы подлежат демонтажу за счет собственника помещения, осуществившего указанные работы. Собственнику помещения за свой счет необходимо осуществить работы на Приквартирном участке целях устранения последствий посадки деревьев и кустарников, устройства террас.

В случае посадки (размещения) деревьев и кустарников, устройства террас таким образом, что деревья, кустарники, террасы могут пострадать при сходе снежного (ледяного) покрова с кровли многоквартирного дома, Товарищество не несет ответственность за причиненный ущерб имуществу Собственника.

III. Доступ на территорию жилого комплекса

3.1. В целях реализации мер безопасности на территории Жилого комплекса создается система охраны, обеспечивающая безопасность пребывания собственников и их гостей на территории.

Система охраны Жилого комплекса обеспечивается:

- организацией стационарного поста и контроля периметра и общественных зон жилого комплекса;
- организацией охранных мероприятий с использованием технических средств защиты (тревожной и охранной сигнализации, системы видеонаблюдения, Положение об организации которых является приложением №2 к настоящим Правилам);
- организацией контрольно-пропускного режима.

Система охраны жилого комплекса обеспечивается собственными силами ТСЖ путем организации службы диспетчеров, или силами специализированных охранных предприятий в соответствии с заключенным и договорами на обслуживание.

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

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

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

выписывает временные пропуска.

Временные пропуска выдаются только при предоставлении оригинала паспорта или оригинала документа, удостоверяющего личность в соответствии с законодательством РФ, после ознакомления лица (не являющегося собственником) с данными правилами и личного подписания обязательства соблюдения данных правил. Форма обязательства предоставляется Администрацией ТСЖ.

С целью предупреждения несанкционированного въезда (доступа) на территорию Жилого комплекса шлагбаум должен быть закрыт круглосуточно. Контроль данного пункта правил возлагается на службу диспетчеров.

IV. Правила въезда и парковки автотранспорта.

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

А. Въезд автомобилей собственников помещений дома на территорию Жилого комплекса обеспечивается посредством автоматического открывания шлагбаума по электронному брелочку или посредством ручного открывания шлагбаума по базе данных службы диспетчеров/охраны Жилого комплекса, при этом включение Собственником номера гос. Регистрации своего автомобиля в базу данных не гарантирует возможность парковки на территории. Количество автомобилей, регистрируемых в базе данных на Собственника, установлено в количестве 2-х автомобилей на одно помещение для размещения на наземной парковке на общих основаниях.

Наличие на торпеде автомобиля ПОСТОЯННОГО ПРОПУСКА (красного цвета) подтверждает право ночной парковки данного автомобиля собственника на территории Жилого комплекса. Каждый постоянный пропуск закрепляется за конкретным автомобилем. Собственнику жилого/нежилого помещения предоставляется право на внесение в базу данных службы диспетчеров/охраны Жилого комплекса. Передача пропуска для въезда третьих машин недопустима, и в случае таковой - будет служить основанием для изъятия пропуска.

В. Для гостевого автотранспорта (гостей по приглашению Собственника, для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) вводятся ВРЕМЕННЫЙ и РАБОЧИЙ ПРОПУСК (синего цвета), дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки - но не дающий права парковки на территории. Время пребывания на территории должно оговариваться при заказе пропуска в службе диспетчеров/охраны Собственником или его доверенным лицом. Пропуск выдаётся диспетчером у шлагбаума при въезде и изымается при выезде гостевого транспорта.

В¹. Для гостевых автотранспортных средств вводится ВРЕМЕННЫЙ ПРОПУСК, дающий право на въезд/выезд с территории комплекса, но не дающий право парковки на территории комплекса. На каждое помещение в Жилом комплексе в базе данных регистрируется до 3 автотранспортных средств, имеющих ВРЕМЕННЫЙ ПРОПУСК⁴. ВРЕМЕННЫЕ ПРОПУСКА могут быть использованы для круглосуточного въезда/выезда служебного автотранспорта собственников помещений, автотранспортных средств гостей, родственников и т.д. Автотранспортное средство с ВРЕМЕННЫМ ПРОПУСКОМ может быть припарковано исключительно на гостевой парковке (между спортивной площадкой и административно-бытовым корпусом) при наличии свободных мест.

В². Для автотранспортных средств ремонтных и строительных бригад вводится РАБОЧИЙ ПРОПУСК, дающий право на въезд/выезд с территории комплекса в период с 09.00 до 20.00, но не дающий право парковки на территории комплекса. На каждое помещение в Жилом комплексе в базе данных регистрируется до 3 автотранспортных средств, имеющих РАБОЧИЙ ПРОПУСК⁵. Автотранспортное средство с РАБОЧИМ ПРОПУСКОМ может быть припарковано исключительно на гостевой парковке (между спортивной площадкой и административно-бытовым корпусом) при наличии свободных мест. При отсутствии свободных мест на гостевой парковке, автотранспортное средство с РАБОЧИМ ПРОПУСКОМ должно быть припарковано вне территории жилого комплекса.

С. Наличие ПОСТОЯННОГО, ВРЕМЕННОГО или РАБОЧЕГО пропуска на торпеде, под лобовым стеклом автомобиля является обязательным на весь период нахождения автомобиля на территории Жилого комплекса. Отсутствие регистрации в базе данных службы диспетчеров/охраны либо ВРЕМЕННОГО, РАБОЧЕГО пропуска под лобовым стеклом припаркованного автомобиля является основанием для

⁴ При необходимости регистрации в базе данных более 3 автотранспортных средств, имеющих ВРЕМЕННЫЙ ПРОПУСК, необходимо направить дополнительную заявку для рассмотрения Правлением Товарищества

⁵ При необходимости регистрации в базе данных более 3 автотранспортных средств, имеющих РАБОЧИЙ ПРОПУСК, необходимо направить дополнительную заявку для рассмотрения Администрацией Товарищества (председатель Правления, главный инженер Товарищества)

лишения права въезда на территорию Жилого комплекса.

«Пропускная» система может быть заменена электронным аналогом.

4.2. Доступ машин Скорой медицинской помощи и иного автотранспорта аварийных службы на территорию Жилого комплекса является беспрепятственным.

Доступ автомобилей такси по вызову разрешен по предварительному согласованию жильцом со службой диспетчеров.

4.3. Парковка на территории жилого комплекса может осуществляться лишь согласно нанесенной на асфальте разметке.

Создающее помехи проезду других машин размещение автомобиля вне пределов разграничительных линий, определяющих машино-место, даже на короткое время, или при условии нахождения водителя за рулём (например, ожидающего выхода хозяина), недопустимо.

Нарушение правил парковки является основанием для временного лишения Собственника (пользователя) автомобиля права въезда на территорию Жилого комплекса. Срок такого ограничения устанавливается по решению Правления ТСЖ.

Принудительная эвакуация неправильно припаркованного автомобиля производится за счёт Собственника, чей автомобиль (либо автомобиль допущенного на территорию Жилого комплекса таким Собственником лица) был припаркован с нарушениями Раздела IV настоящих Правил.

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

4.5. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на срок не более 12 часов. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников.

Автомобиль, припаркованный без нарушений Раздела IV Правил, но остающийся неподвижным более 30 суток, может быть принудительно эвакуирован за счёт собственника, на имя которого был оформлен допуск на данный автомобиль.

Парковка автомобилей, принадлежащих лицам, осуществляющим строительные и ремонтные работы, у входов в квартиры запрещена за исключением времени, необходимого для разгрузки и погрузки материалов и инструментов. Парковка данных автомобилей должна осуществляться на гостевой парковке при наличии свободных мест. При отсутствии свободных мест на гостевой парковке, автотранспортное средство, принадлежащее лицам, осуществляющим строительные и ремонтные работы, должно быть припарковано вне территории жилого комплекса.

4.6. Ограничение скорости в пределах ограждения Жилого комплекса - 10 км/час. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом в пределах ограждения придомовой территории, запрещено.

Стоянка автомобиля с работающим двигателем на придомовой территории категорически запрещена как не соответствующая экологическим стандартам и нарушающая законные права и интересы других Собственников. Время прогрева двигателя допускается до 10 мин., ближе 15 м от окон - до 5 мин.

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

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

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

4.9. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только с письменного разрешения председателя Правления и только в местах, специально отведенных для этого.

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.

Запрещается проезд и заезд на пешеходные дорожки, 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. Временная парковка автотранспортных средств для погрузки/разгрузки строительных материалов, строительного мусора, крупной бытовой техники, мебели, оборудования и т.д. допускается исключительно на проезжей части Жилого комплекса, без задействования пешеходных дорожек. Организация временной парковки в указанном случае возможна после согласования с Администрацией Жилого комплекса.

Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора, снегоуборочные работы в зимнее время. За повреждение автотранспортных средств во время уборки снега Товарищество не несет ответственности за ущерб, причиненный данному транспорту.

Въезд крупногабаритной техники, а также грузовых автомобилей грузоподъемностью более 2 т на территорию Жилого комплекса осуществляется исключительно по предварительной письменной заявке от собственника помещения в Администрацию ТСЖ, направляемой за 2 рабочих дня до даты предполагаемого въезда на электронную почту ТСЖ. Для обеспечения безопасного перемещения по территории Жилого комплекса в течении всего времени пребывания крупногабаритного транспортного средства или грузового автомобиля грузоподъемностью более 2 т на территории и до его выезда, автотранспортное средство должен сопровождать работник Администрации Товарищества (главный инженер, техник, охранник/диспетчер).

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

V. Соблюдение общественного порядка в Жилом комплексе

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

5.2. Собственник помещения, его гости не должны производить сильный шум, превышающий уровень в 80 дБа, на территории Жилого комплекса, в помещении квартиры, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений, их гости должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и иных, производящих звуки, устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники помещений, их гости не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22.00 часами текущего и 10.00 часами следующего дня.

5.3. РАЗРЕШЕНО проводить шумные (превышающие уровень в 80 дБа) ремонтно-строительные работы с понедельника по пятницу с 10-00 до 13-00, и с 15-00 до 19-00.

ЗАПРЕЩЕНО проводить шумные (превышающие уровень в 80 дБа) ремонтно-строительные работы с понедельника по пятницу с 20-00 до 10-00, с 13-00 до 15-00, в субботу, а также в воскресные и праздничные дни.

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

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

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

5.7. Порядок сдачи внаем: 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 Жилом комплексе. При сдаче помещения внаем Собственнику необходимо ознакомить арендаторов с настоящими Правилами (под роспись), скан-копию листа ознакомления предоставить в Правление Товарищества по каналам электронной почты.

5.8. К рекреационным сооружениям относятся: детская площадка, спортивная площадка. Собственники обязаны соблюдать правила пользования рекреационными сооружениями, размещёнными на указанных площадках. Товарищество не несет ответственности за какие-либо происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения, связанные с использованием названных сооружений. Собственник помещения не может предъявлять каких-либо претензий Товариществу, его обслуживающему персоналу, представителем или служащим в связи с любыми случаями гибели, получения телесных повреждений или причинения ущерба собственности вследствие или в связи с использованием таких сооружений, за исключением случаев, когда может быть однозначно доказано, что это происшествие явилось результатом халатности со стороны Товарищества, его представителей, обслуживающего персонала или служащих. Товарищество не несет какой-либо ответственности за последствия действий арендаторов, гостей или приглашенных лиц собственника помещения при пользовании рекреационными или другими общественным и сооружениями за и исключением случаев, описанных выше.

В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, приглашенных лиц или домашних животных, ремонт производится за счет собственника помещения на основании комиссионного Акта в сумме согласно смете восстановления повреждений.

5.9. На придомовой территории запрещается:

Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома расположенное 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, рисовать краской или другими средствами на скамейках, рисовать на тротуаре и дорожках;

Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этих мест;

Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;

Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;

Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву, использовать пиротехнику наземного типа с радиусом опасности до 5 м, мощные фейерверки, римские свечи, батареи салютов и т.д., зона опасности у которых при запуске – до 30 м, профессиональную пиротехнику с радиусом опасности от 50 м. Допускается использование изделий с опасным радиусом не более 50 см (хлопушки, бенгальские свечи и некоторые петарды).

VI. Правила содержания домашних животных

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в местах общего пользования многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

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

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

6.4. На территории жилого комплекса животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

6.5. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 14 февраля 2013 года № 51 -16 Запрещается нахождение и (или) выгул собак гражданами (владельцами либо лицами, осуществляющими выгул собак) в общественных местах без поводка, а собак, имеющих высоту в холке более сорока сантиметров, без поводка и (или) без намордника;

запрещается нахождение и (или) выгул собак гражданами (владельцами либо лицами, осуществляющими выгул собак): на детских и спортивных площадках.

Исключение устанавливается для собак декоративных пород весом до 12 кг, нахождение которых в общественных местах, детских и спортивных площадках допускается на руках владельцев.

6.6. Владельцы должны немедленно убирать за своими собаками экскременты. В случае нарушения составляется Акт, на основании которого с владельца взыскивается штраф.

6.7. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причинённые домашними животными.

6.8. 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 правил содержания данных животных.

6.9. Прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать Администрации Жилого комплекса обо всех случаях появления бездомных животных на придомовой территории для принятия соответствующих мер.

VII. Правила пользования жилыми помещениями

7.1. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

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

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым комплексом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом комплексе, плату за коммунальные услуги.

7.2. Ежемесячно в период с 20 по 25 числа каждого месяца, снимать показания индивидуального, общего (квартирного) приборы учета и передавать полученные показания Администрации или уполномоченному ею лицу в виде справки установленной формы, содержащую сведения о показаниях индивидуальных приборов учета, или же в свободной форме, в том числе используя фотографии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета.

В случае непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного) прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящими Правилами, Плата за коммунальную услугу за расчетный период определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 3 месяцев - начиная с расчетного периода, за который не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд, далее - по действующему в СПб нормативу.

Объём канализируемых сточных вод определяется по показаниям счетчика холодной воды.

Индивидуальные приборы учета могут быть заменены на приборы учета коммунальных ресурсов, в том числе общедомовые, позволяющие передавать показания удаленным образом, без участия собственника помещений, с использованием автоматизированной системы контроля и учета коммунальных ресурсов (электроэнергия, водоотведение, водоснабжение).

7.3. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

Ремонт, метрологическая проверка и замена (в случае необходимости) счетчиков осуществляется за счет средств домовладельца.

7.4. Допускать представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее

согласованное с Товариществом время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Допускать представителей Товарищества в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

7.5. Администрация 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.

7.6. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний или новый, обязан уведомить правление или председатель 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.

7.7. Собственники помещений имеют право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций корпуса, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общим и инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной воды, системы газоснабжения, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

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

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.

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

7.8. Разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между собственниками квартиры и ТСЖ.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является точка отвода инженерных систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению.

Являются точки крепления питающего кабеля по электросчетчику (входные клеммы электросчетчика) в квартире Домовладельца. Все электрооборудование, электросчетчик и электрическую разводку внутри квартиры, обслуживает Домовладелец.

Границей ответственности по газоснабжению.

Является точка первого резьбового соединения (первой газовой арматуры) при вводе в квартиру или транзитного стояка газоснабжения. Транзитный стояк обслуживает ТСЖ. Всю внутриквартирную систему газоснабжения обслуживает Домовладелец.

Границей ответственности по холодному водоснабжению.

Является точка первого фланцевого соединения на вводе в квартиру от наружной системы водоснабжения. Первый расположенный от фланцевого соединения кран и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Домовладелец.

Границей ответственности по канализации.

Является точка ввода канализационной трубы общедомовой канализации в стену квартиры. Канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Домовладелец.

Границей ответственности по теплоснабжению.

Система теплоснабжения (газовый котел, батареи отопления, система горячего

водоснабжения) находится внутри квартиры, является автономной и обслуживается Домовладельцем. Товарищество имеет возможность осуществлять централизованное обслуживание газовых котлов Домовладельцев на основании сметы доходов и расходов на очередной год и на основании графика обслуживания, формируемого на основании заявок от Собственников или в плановом порядке.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ).

Является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает домовладелец. Подводящий кабель к квартирному блоку ПЗУ обслуживает ТСЖ.