

УТВЕРЖДЕНО
внеочередным общим собранием собственников
помещений жилого дома по адресу:
г. Москва, Проспект Мира, дом 81
Протокол от «__»_____ 2024 г. N 1

П Р А В И Л А
СОДЕРЖАНИЯ И СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ ПО АДРЕСУ: г. МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, ДОМ 81

Настоящие Правила определяют порядок содержания и использования общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного дома 81, Проспект Мира.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Многоквартирный дом (МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок расположенный на нем многоквартирный жилой дом и объекты инфраструктуры по адресу: г. Москва, проспект Мира, дом 81.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям в МКД находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и/или нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

Собственник помещения – собственник жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, и равна отношению площади принадлежащего Собственнику помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

Передача в пользование объектов Общего имущества – предоставление помещений, относящихся к Общему имуществу во временное пользование.

Передача иных прав на объекты Общего имущества – предоставление прав на временное использование конструктивных элементов здания и оборудования.

Арендаторы нежилых помещений – физические или юридические лица, занимающие нежилые помещения на основании договора аренды с собственником помещения.

Лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях – лица, проживающие в жилом помещении по договору найма, договору безвозмездного пользования с собственником жилого помещения или на ином законном основании.

Лица, использующие нежилое помещение на законных основаниях – лица, использующие нежилое помещение, на основании договора аренды либо иного гражданско-правового договора с собственником помещения.

Товарищество – Товарищество собственников жилья «Останкино».

Обслуживающая организация – организация, оказывающая услуги и/или выполняющая работы по обслуживанию и эксплуатации Многоквартирного дома.

Пользователи Общим имуществом – собственники жилого помещения в Многоквартирном доме и совместно проживающие с ними члены семьи, лица, проживающие в жилом помещении

на законных основаниях, собственники и арендаторы нежилого помещения в Многоквартирном доме.

Третьи лица – лица, не являющиеся Пользователями.

Совместное использование Общего имущества – использование одного или нескольких объектов Общего имущества несколькими Пользователями (далее «Совместное использование»).

Индивидуальное использование Общего имущества – временное использование объекта Общего имущества одним Пользователем.

Места общего пользования – помещения, относящиеся к Общему имуществу и предназначенные для Совместного пользования, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, холлы, лифты, чердак, технический коридор, подвал и т.п.

Повреждение объекта Общего имущества – причинение ущерба объекту Общего имущества.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество.

2.2. Уменьшение размера Общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех Собственников помещений.

2.3. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения, или отказ от пользования Общим имуществом, или отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения (полностью или частично) Собственника помещения от внесения обязательных платежей и взносов.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Состав Общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности Собственникам, определяется настоящими Правилами.

3.2. В состав Общего имущества включаются:

а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование;

б) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундамент, несущие стены и перегородки внутри подъездов, стены и перегородки внутри помещений общего пользования, наружные стены и перегородки (далее «фасад»), перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, крыша и ограждающие ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

г) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая лифты и лифтовое оборудование, вентиляция и вентиляционные трубы, водосточные желоба и водосточные трубы, электрические водораспределительные устройства, светильники, системы дымоудаления, магистраль с распределительным щитком, трансформаторные подстанции, сети теплоснабжения, задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения, бойлерные (теплообменники), тепловые пункты, радиаторы, насосы, трубопроводы холодной воды, трубопроводы горячей воды, задвижки,

вентили, краны на системах водоснабжения, коллективные приборы учета, сигнализация, трубопроводы канализации, сети газоснабжения, задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения, иное оборудование;

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (включая автостоянки, детские и спортивные площадки, ливневые сети и др.) расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

3.3. В состав Общего имущества включаются 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3.4. В состав Общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, ГВС, ХВС, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

3.5. В состав Общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

3.6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

3.7. Перечень помещений, относящихся к Общему имуществу, утверждается решением Общего собрания Собственников и(или) членов Товарищества.

3.8. Общее имущество подлежит страхованию в страховой организации, прошедшей конкурсный отбор для осуществления добровольного страхования объектов жилищного фонда.

3.9.1. Размер общей страховой суммы определяется в договоре со страховой организацией и утверждается решением Совета дома и (или) Правления Товарищества.

3.9.2. Размер ежемесячного страхового взноса для каждого Собственника устанавливается в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество.

3.9.3. Страховой взнос является ежемесячным обязательным платежом для каждого Собственника и включается в Единый Платежный Документ (ЕПД).

3.10. Переустройство и/или перепланировка помещений, относящихся к Общему имуществу, с целью изменения их функционального назначения и/или переоформления в помещения иного

использования, производится по решению общего собрания собственников и (или) членов Товарищества.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

4.1. Пользователи Общим имуществом имеют право:

- а) совместного пользования Общим имуществом;
- б) индивидуально использовать Общее имущество в порядке, предусмотренном ст.6 настоящих Правил.
- в) обращаться в Совет дома и (или) Правление Товарищества по вопросам пользования Общим имуществом;
- г) обжаловать решение Правления Товарищества по вопросам пользования Общим имуществом на общем собрании членов Товарищества.

4.2. Пользователи Общим имуществом обязаны:

- а) соблюдать настоящие Правила и обеспечивать сохранность Общего имущества;
- б) поддерживать Места общего пользования в надлежащем состоянии;
- в) незамедлительно сообщать в Совет дома и (или) Правление Товарищества, Обслуживающую организацию о фактах порчи Общего имущества;
- г) не осуществлять переустройство и реконструкцию Общего имущества без решения общего собрания Собственников или Правления Товарищества;
- д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт Общего имущества, иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников и (или) членов Товарищества;
- е) своевременно осуществлять выплату страхового взноса за страхование Общего имущества;
- ж) не использовать Места общего пользования для курения и распития спиртных напитков;
- з) не использовать Места общего пользования для хранения и сбора бытового и строительного мусора, старой мебели, личных вещей, техники, горюче-смазочных и взрывоопасных веществ;
- и) обеспечить беспрепятственный проход к пожарным шкафам, проходам к машинным помещениям, выходам на кровлю, расположенным в местах общего пользования;
- к) при выставлении цветочных кашпо на поэтажные площадки не загромождать места общего пользования, следить за сохранностью подоконников и напольной плитки на поэтажных площадках;
- л) Собственники, выставившие цветочные кашпо в места общего пользования, обязаны следить за данными растениями (ухаживать, опрыскивать, при необходимости пересаживать в новый грунт, поливать, при засыхании растений утилизировать данные растения);
- м) запрещается размещать цветочные кашпо в местах прохождения электросистемы, газового и лифтового оборудования;
- н) запрещается самовольно, без согласования с Правлением Товарищества или Управляющей Организацией, производить в помещениях общего пользования или на отдельных элементах Общего имущества какие-либо строительные или ремонтные работы (штробить стены, прокладывать проводку, прибивать или приклеивать что-либо на стеновые поверхности);
- о) запрещается проводить штробление стен или какие-либо монтажные работы на фасадных стенах на расстоянии ближе 0,5 м от газовой магистрали МКД;
- п) запрещается проводить шумные работы с 22.00 до 9.00 и с 13.00 до 15.00, а также в воскресные и нерабочие праздничные дни (требование не распространяется на работы, связанные с устранением последствий аварий или неотложных работ);
- р) обязаны следить за очисткой своих балконов от сосулек и наледи (т.к. балконы не относятся к общедомовому имуществу).

4.3. Не рекомендуется вывешивать объявление на лестничных площадках, лифтах, дверях подъездов. Для вывешивания объявлений использовать информационные доски в холлах первых этажей и у входа в подъезды. Объявление должно быть сняты в течение двух дней после окончания их актуальности.

4.4. При нарушении Правил содержание совместного использования общего имущества МКД Совет дома и (или) правления Товарищества может наложить на нарушителя дополнительные штрафы и санкции, вынесенные в индивидуальном порядке.

5. СОВМЕСТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Собственник помещения владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается Общим имуществом, а также несёт бремя содержания Общего имущества МКД.

5.2. В случае повреждения объектов Общего имущества при проведении Пользователем работ (ремонтные работы в квартирах, вынос строительного мусора из квартиры, транспортировка строительных материалов и оборудования и т.п.) Пользователь обязан возместить причиненный ущерб в размере, определенном комиссией, формируемой советом дома и (или) Правлением Товарищества.

5.3. При проведении Пользователем работ (ремонтные работы в квартирах, вынос строительного мусора из квартиры, транспортировка строительных материалов и оборудования и т.п.) обеспечить сохранность элементов Общего имущества (стены, полы, лестничные марши, подоконники и пр.), в том числе:

- при транспортировке строительного мусора в лифтах закрывать внутренние панели кабины лифтов изоляционным материалом (целлофан, полиэтилен, бумага и др.);
- транспортировать в лифтовых кабинах строительный мусор исключительно в мешках;
- не осуществлять перегруз лифта при перевозке грузов.
- осуществлять влажную уборку мест общего пользования после выноса/вноса строительного мусора, строительных материалов и оборудования за свой счет.

5.4. При использовании Мест общего пользования необходимо соблюдать Правила противопожарной безопасности.

6. СОВМЕСТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЙ ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ.

6.1. Не разрешается в местах общего двора вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли, не предусмотренную данными Правилами и Правилами двора без согласования с Советом дома и (или) Правлением ТСЖ.

6.2. Категорически запрещается использовать территорию двора для организации постоянных или временных парковок, хранение автомобилей любых лиц, постоянно не проживающих по указанному адресу.

6.3. Мокрая уборка автомобилей с использованием шлангов, брандспойтов и других механических приспособлений, приводящих к использованию большого количества воды, на территории двора запрещена.

6.4. Подъезды к зданию могут использоваться только для прохода, проезда и парковки автомобилей.

6.5. Собственники транспортных средств (ТО), припаркованных на расстоянии менее 5 метров от фасада МКД, обязаны оставлять номер мобильного телефона на ветровом стекле ТО для связи при чрезвычайных ситуациях (очистка кровли от снега, помехи при проезде спецтранспорт и т.п.).

6.6. Категорически запрещается распитие спиртных напитков на территории детской площадки.

6.7. Запрещается выгул собак по газонам и цветникам. Выгул собак должен осуществляться в соответствии с ФЗ «Об ответственном обращении с животными и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Категорически запрещается выгуливать собак на территории детской и спортивной площадок.

- 6.8. Утилизация бытовых пищевых отходов и бытового мусора производится через контейнеры, размещённые на площадке для мусора.
- 6.9. Утилизации строительного, производственного мусора (в том числе производственных пищевых отходов) осуществляется Собственниками (или арендаторами) помещений (производителями данных отходов и мусора) строго через специальные компании. Использование общих контейнеров для этих целей категорически запрещено.
- 6.10. Запрещена организация и складирования любых строительных материалов любых технических средств, торгового оборудования, канистр и иного имущества на общей придомовой территории сроком более 10 календарных дней без согласования с Правлением ТСЖ.
- 6.11. Категорически запрещается хранение любых взрывоопасных веществ на территории двора, а также в подвалах и чердачных помещений МКД.
- 6.12. В случае нанесения порчи Общему имуществу, включая запорные устройства ворот, домофоны и любое другое аппаратно-техническое оборудование приобретённое и обслуживаемое на общественные деньги собственников, виновник выплачивает полную стоимость ущерба, включая стоимость работ. Дополнительные штрафные санкции могут быть внесены в индивидуальном порядке по решению Совета домов и Правления ТСЖ.

7. ОБЩИЕ ПРАВИЛА РАЗМЕЩЕНИЯ И ДВИЖЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ.

- 7.1. Размещение автотранспорта осуществляется только в отведённых для парковки местах и на специальных площадках.
- 7.2. Запрещается размещение автомобилей на площадках для детей и выгула собак, на газонах и в местах, имеющих специальное назначение и не предусматривающих парковку автомобилей.
- 7.3. Не допускается парковка автомобилей, перекрывающих специальные проходы пешеходов на детскую площадку, спортивную площадку, блокирующие проезд другого автотранспорта (в том числе подъездные пути для мусоровозов).
- 7.4. Размещение автомобилей для погрузки/разгрузки грузов должны минимально затруднять и блокировать проезд другого автотранспорта. Преимуществом проезда в таких случаях обладает автомобиль, не осуществляющий погрузку/разгрузку. Водитель автомобиля, осуществляющего погрузку/разгрузку, должен оперативно освободить проезд для остального автотранспорта.
- 7.5. Стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массы не более 3,5 т., автобусов, а также домиков на колёсах, лодок и другого крупногабаритного и специального транспорта на внутридворовой территории многоквартирного дома не допускается.
- 7.6. На дворовой территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирования ветхих и сломанных транспортных средств Собственников жилья, сроком свыше 6 месяцев. Ремонт и обслуживание транспортных средства на территории многоквартирного дома не допускается за исключением ремонтных работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
- 7.7. На территории двора парковочные места не закрепляются за отдельными лицами, как персональные и не используются как постоянные места стоянки для автотранспорта отдельно взятых Собственников.
- 7.8. При парковке следует оптимально использовать парковочное пространство. Парковка одним автотранспортным средством на два парковочных места запрещена.
- 7.9. Подача звуковых сигналов запрещается на территории двора и у въездных ворот. Подача сигнала разрешается только для предотвращения аварийных ситуаций и пресечения противоправных действий.
- 7.10. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить случайное срабатывание, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для привлечения внимания самих собственников автотранспортных средств,

поэтому не допускается парковка машин с включённой сигнализацией в таких местах, где отсутствует возможность самому владельцу её услышать. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения сработавшей сигнализации и предотвращения ее дальнейшего срабатывания.

7.11. Запрещается парковка автотранспорта, затрудняющего проезд специальных транспортных средств (мусоровозов).

8. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Передача объектов общего имущества в Индивидуальное использование осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений в доме, которое принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов Собственников помещений в доме, либо лицом, уполномоченным решением Общего собрания собственников помещений в доме, либо Правлением Товарищества.

8.2. Перечень объектов Общего имущества, передающихся Пользователю во временное пользование (аренду), а также Перечень объектов Общего имущества, на которые передаются иные права Пользователям, утверждается Советом дома и (или) Правлением Товарищества.

8.3. Индивидуальное использование объектов Общего имущества осуществляется на платной основе, если иное не установлено решением Общего собрания Собственников помещений в доме и (или) Правлением Товарищества.

8.4. Размер платы за Индивидуальное использование Общего имущества устанавливается Советом дома и (или) решением Правления Товарищества.

8.5. Правление Товарищества и Пользователь заключают договор на Индивидуальное использование Общего имущества, с соблюдением условий настоящих Правил.

8.6. Плата за Индивидуальное использование осуществляется в кассу или на расчетный счет Товарищества.

8.7. Средства от Индивидуального использования направляются в доходную часть бюджета Товарищества и расходуются в соответствии со Сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Совет Дома и (или) Правление Товарищества.

9.2. Разногласия между Пользователями по вопросу использования Общего имущества рассматриваются Советом дома и (или) Правлением Товарищества. Решение Совета дома и (или) Правления Товарищества может быть обжаловано на Общем собрании Собственников и (или) членов Товарищества.

9.3. К Пользователям, нарушающим настоящие Правила, Совет дома и (или) Правление Товарищества может применять меры общественного и материального воздействия, вынесенные в индивидуальном порядке.