

УТВЕРЖДЕНО

внеочередным общим собранием
собственников помещений
многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Большая Якиманка,
д. 22, корпус 3 Протокол от «__»
_____ 2015г. № ____

ПОЛОЖЕНИЕ

О пользовании общим имуществом многоквартирного дома

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; КоАП РФ, Устава Товарищества собственников жилья (далее также - ТСЖ), других актов и норм действующего законодательства и определяет порядок (правила и условия) пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 22, корпус 3 (далее по тексту – многоквартирный дом).

1.2. Требования настоящего Положения являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, как членами ТСЖ, так и не являющихся членами ТСЖ, их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

1.3. Право пользования общим имуществом принадлежит всем собственникам помещений в многоквартирном доме с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящим Положением.

2 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

2.1. В состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество), входят:

2.1.1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, либо нежилых помещений, на которые проведена государственная регистрация права собственности за физическими лицами, либо организациями, отличными от ТСЖ «Коперник» и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее также - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2.1.2. крыши;

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

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

2.1.5. мусоропроводы и мусороприёмные камеры;

2.1.6. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, а именно:

2.1.6.1. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

2.1.6.2. внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений внутриквартирной разводки.

2.1.6.3. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, за исключением находящихся в квартирах, либо нежилых помещениях, на которые проведена государственная регистрация прав собственности за физическими лицами, либо органами отличными от ТСЖ «Коперник», обогревающих элементов системы отопления, имеющих отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживающих только соответствующую квартиру, коллективных(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1.6.4. 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, датчиков движения, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 1.6.5. настоящего Положения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.1.6.5. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, если иное не установлено соглашением ТСЖ с ресурсоснабжающей организацией.

2.1.7. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

2.1.8. элементы озеленения и благоустройства, в том числе газоны, деревья, кустарники, ограждения газонов, асфальтированные или мощенные плиткой пешеходные дорожки и тротуары, детские и спортивные площадки, коллективные автостоянки, расположенные на земельном участке многоквартирного дома;

2.1.9. системы видео наблюдения, расположенные в помещениях, не являющихся частями квартир либо нежилых помещений, на которые проведена государственная регистрация права собственности за физическими лицами либо организациями, отличными от ТСЖ «Коперник» (согласно п.2.1.), на крышах и стенах многоквартирного дома, на столбах, зданиях и сооружениях в границах земельного участка (включая видеокамеры, сети(кабели) электроснабжения и передачи аудио/видео сигнала, оборудование для записи и хранения аудио/видео данных и иное оборудование), за исключением отдельных элементов систем видеонаблюдения, расположенных в указанных помещениях, если центры управления такими системами видеонаблюдения находятся в помещениях квартир либо нежилых помещений, на

которые проведена государственная регистрация права собственности за физическими лицами либо организациями, отличными от ТСЖ «Коперник»

2.1.10. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, административные здания и мастерские, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома может использоваться лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и решениями членов, Правления ТСЖ и/или общего собрания собственников.

3 УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

3.1. Полномочия по управлению многоквартирным домом осуществляет Товарищество собственников жилья. ТСЖ разрешается использовать общее имущество без дополнительного согласования и на безвозмездной основе для целей осуществления уставной деятельности. В том числе разрешается:

3.1.1. использование общих подсобных помещений на первом, цокольном и подвальном этажах для хранения инвентаря и запасных материалов, а также для размещения инженерного оборудования.

3.1.2. размещение на земельном участке временных огороженных складских площадок, огороженных зон безопасности, для целей проведения ремонта и создания новых объектов благоустройства придомовой территории, ремонта конструкций дома и внутридомовых инженерных сетей, иных целей, связанных с уставной деятельностью;

3.1.3. использование внутренних стен первого и цокольного этажа здания для целей информирования собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома, а также членов их семей посредством вывешивания письменных сообщений на специально установленных стендах (досках объявлений).

3.2 ТСЖ может пользоваться общим имуществом. В случае принятия Общим собранием собственников решения о временной возмездной передаче общего имущества в пользование третьим лицам, от имени передающей стороны (арендодателя) в договорных отношениях выступает ТСЖ. Получаемая от использования общего имущества плата, в таком случае, расходуется на содержание и обслуживание общего имущества.

3.3. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или связанные с неправомерными действиями других собственников помещений, должны подаваться в письменном виде на имя Председателя Правления ТСЖ.

4 ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Собственники вправе приглашать на территорию многоквартирного дома и в свое помещение гостей. Для этого собственник подает заявку (устную или письменную) дежурному, обеспечивающему пропуск на территорию, и сообщает фамилию гостя и, при необходимости, марку и государственный номер автомобиля для его идентификации при проходе (проезде) на территорию. Гость для прохода на территорию обязан предъявить документ, удостоверяющий личность. Без предъявления удостоверяющего личность документа проход осуществляется в сопровождении собственника (члена его семьи, арендатора). В исключительных случаях проход гостей без сопровождения осуществляется по звонку собственника (члена его семьи, арендатора) или уполномоченного представителя при условии идентификации сотрудниками охраны звонящего с помощью обратного звонка на известный номер.

4.2. Часть земельного участка, расположенного непосредственно после въезда с 1-го и 3-го Голутвинского переулков, используется собственниками и приглашенными ими лицами для

временной стоянки автомобилей. Собственники и их гости размещают автомобили для временной стоянки таким образом, чтобы не препятствовать движению других автомобилей, а также с учетом максимально эффективного использования данной части земельного участка (возможность размещения максимального количества автомобилей). Использование иных частей земельного участка для стоянки автомобилей не допускается. Парковка на тротуарах, газонах, на местах установки мусорных контейнеров категорически запрещается.

4.3. На территорию подземного паркинга допускаются транспортные средства собственников и их гостей, а также арендаторов при наличии у собственника или арендатора свободного парковочного места.

4.4. Мойка транспортных средств осуществляется исключительно в специально оборудованных для этого местах. Мойка на парковочных местах и на территории земельного участка запрещена.

4.5. Запрещается в местах общего пользования, а также во всех помещениях подземного паркинга применение огня, взрывоопасных и легковоспламеняющихся материалов, в том числе для ремонта транспортных средств, пролив ГСМ, а также хранение ГСМ вне транспортного средства.

4.6. Занос и вынос строительных материалов через главный вход и лифтовые холлы запрещен, и осуществляется только через лестничные эвакуационные выходы в период с 10.00 до 19.00 в рабочие дни с обязательной уборкой после себя. При этом, ответственность за исполнение настоящего пункта возлагается на собственника соответствующего помещения.

4.7. Складирование мусора и строительных материалов и иного имущества собственников на территории земельного участка и в общих помещениях, за исключением специального отведенных для этого мест, не допускается. При этом, сотрудники службы безопасности принимают все необходимые меры для предотвращения складирования мусора и строительных материалов в местах общего пользования. Строительный мусор должен грузиться непосредственно при его выносе в автомобили для вывоза с территории.

4.8. В местах общего пользования не допускается нахождение лиц в пачкающей одежде. Лица, проводящие работы в помещениях собственников, обязаны иметь сменную чистую одежду для перемещения через места общего пользования.

4.9. Использование мусорных баков ТСЖ для складирования строительного мусора не допускается.

4.10. Собственникам запрещается размещать рекламу и иные объявления, совершать любые надписи на фасаде, окнах, в любых помещениях, относящихся к общему имуществу, без письменного разрешения Правления ТСЖ.

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

4.12. Собственники помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов (имущество) в местах общего пользования без соответствующего письменного разрешения ТСЖ. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

4.13. Собственникам помещений запрещается устанавливать без соответствующего письменного разрешения Правления ТСЖ на крыше, фасаде многоквартирного дома, на ограждающих несущих конструкциях многоквартирного дома (см. п. 2.3, 2.4 настоящего Положения) навесы над лоджиями или балконами, вентиляторы, кондиционеры, радио и телевизионные антенны, жалюзи и другое оборудование. Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома.

4.14. Запрещается выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор.

Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение ущерба пострадавшим, вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошла такое повреждение.

4.15. Запрещается выбрасывать окурки, мусор из окон и с балконов.

4.16. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом.

4.17. Запрещается вносить изменения в общедомовые системы вентиляции, отопления, горячего и холодного водоснабжения без письменного согласования с Правлением ТСЖ.

4.18. В целях соблюдения пожарной безопасности и интересов всех собственников запрещается, за исключением специально определенных мест или письменного разрешения Правления ТСЖ, оставлять без присмотра личное имущество в местах совместного пользования. В помещениях, предназначенных для хранения детских колясок, должны храниться только детские коляски. Хранение на территории паркинга дома вне габаритов машиномест самокатов, велосипедов, мопедов, мотоциклов, иных транспортных средств допускается исключительно на основании письменного разрешения Правления ТСЖ с указанием допустимого места размещения таких транспортных средств и иных требований в отношении их размещения.

4.19. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

4.20. В целях обеспечения безопасности собственников, сохранности оборудования, доступ собственников и третьих лиц за исключением работников обслуживающих организаций, в подсобные помещения индивидуального теплового пункта, насосной, бойлерной, трансформаторной подстанции, а также на крышу не допускается.

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

4.22. Порядок пользования лифтами.

4.22.1. Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя и тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей находящихся в нем, 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 прямому назначению.

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

4.22.3. Для перевозки крупногабаритных грузов следует использовать грузовой лифт.

4.22.4. Необходимо соблюдать правила пользования лифтами, которые вывешиваются в лифтах.

4.22.5. Следует пресекать шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

4.22.6. Использование лифтов для перевозки строительных материалов не допускается.

4.23. Для исполнения требований действующего законодательства и предотвращения воздействия окружающего табачного дыма на здоровье человека запрещается курение табака в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома (кроме балконов, террас) собственников) и выделенных мест для курения.

4.24. Собственники помещений обязаны организовывать места для расположения личной охраны таким образом, чтобы другим собственникам не создавались препятствия в пользовании общим имуществом.

5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 5.1. Собственники и приглашенные ими лица обязаны бережно относиться к общему имуществу и возмещать любой причиненный ими ущерб в полном объеме незамедлительно.
- 5.2. При несоблюдении или нарушении настоящего Положения собственник, а также лица, указанные в разделе 1 настоящего Положения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Положения о пользовании общим имуществом многоквартирного дома (далее - «Акт»), составленный уполномоченным представителем ТСЖ или собственником помещений в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники ТСЖ.
- 5.3. Указанный в п. 5.2. настоящего Положения акт является основанием для обращения ТСЖ к нарушителю с требованием прекратить и/или устранить нарушения.
- 5.4. В случае, когда согласно нормам действующего законодательства РФ допущенное нарушение влечет за собой административную, гражданскую ответственность и/или нарушаются интересы собственников, ТСЖ по решению Правления ТСЖ вправе обратиться в соответствующие органы, учреждения для привлечения нарушителя к ответственности и/или предъявления соответствующих требований по основаниям в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.5. В случае несоблюдения настоящего Положения лицом, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.
- 5.6. Собственники обязаны обеспечивать своевременную оплату всех обязательных платежей и взносов, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома.
- 5.7. ТСЖ вправе приостанавливать выполнение своих обязательств по отношению к собственнику, не выполняющему данное Положение, Устав и применить к нему меры гражданско-административного воздействия в соответствии с действующим законодательством.

6 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящее Положение отменяет правила и условия пользования общим имуществом, ранее принятые общими собраниями собственников (в случае их наличия) в части, прямо урегулированной настоящим Положением.
- 6.2. Настоящее Положение может быть дополнено или изменено иными решениями общего собрания собственников помещений и/или общего собрания членов ТСЖ. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%).
- 6.3. В особых случаях ТСЖ в лице Правления ТСЖ имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки настоящего Положения, если выдача таких разрешений не противоречит интересам собственников помещений.
- 6.4. В части, не урегулированной настоящим Положением и иными решениями общих собраний собственников и/или членов ТСЖ, пользование общим имуществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.5. Нарушение настоящего Положения, влечет гражданскую и административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.