УТВЕРЖДЕНЫ

Общим собранием членов ЖСК «Голубиная Падь»

От «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

**ПРАВИЛА**

**ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности, в многоквартирных домах, управляемых ЖСК «Голубиная Падь», и отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирных домах (далее - общее имущество).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

4. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

5. Выполнение настоящих Правил обязательно для исполнения всеми жильцами дома (собственниками квартир, членами их семей, нанимателями и временными жильцами), а также их гостями и приглашенными лицами.

II. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме

собственником жилого помещения и проживающими совместно

с ним членами его семьи

6. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) обеспечивать сохранность и поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и общего имущества;

б) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем своевременного внесения платы за содержание жилого помещения, а также содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества;

в) своевременно уведомлять Правление жилищно-строительного кооператива о производимых им действиях, связанных с регистрацией права собственности на жилое помещение с предоставлением копии соответствующего документа, совершаемых сделках с этой недвижимостью, об изменениях в данных регистрационного учета проживающих лиц.

7. Регистрационный учет собственниками производится самостоятельного через отделения МФЦ гор. Владивостока или электронный портал «Госуслуги». О подаче документов для регистрационного учета собственник обязан известить Правление Жилищно-строительного кооператива в течение 5 дней.

 8. Собственники жилых помещений, члены их семей и иные совместно проживающие с ними лица обязаны использовать свои помещения, не нарушая прав и законных интересов других собственников.

 В целях соблюдения норм совместного проживания, а также обеспечения санитарных и противопожарных норм содержания мест общего пользования запрещается:

а) включать громкую музыку, шуметь, проводить ремонтные работы и осуществлять другие действия, нарушающие в доме уровень шума после 22 часов и до 8 часов. В дневное время (с 8 до 22 часов) уровень шума должен быть в соответствии с санитарными нормами в жилых квартирах не более 40 дБА, а ночью (с 22 часов до 8 часов утра) – не более 30 дБА. б) устанавливать перегородки, двери, отделяя места общего пользования (коридоры, секции и пр.), производить какие-либо проектные изменения или перепланировки, если эти преобразования ухудшают условия по безопасной эвакуации жильцов и других людей при пожаре, ограничивают доступ к пожарным кранам, огнетушителям или иным средствам пожарной безопасности либо уменьшают зону действия автоматических противопожарных систем. При самовольной установке таких перегородок данные конструкции могут быть демонтированы без предварительного выяснения собственника, предупреждения и компенсации стоимости. При выявлении собственника возведенного сооружения расходы по демонтажу возлагаются не последнего.

в) выносить из жилых помещений и оставлять в коридорах, на лестницах, лестничных площадках бытовые отходы, строительные материалы, мебель, велосипеды, автозапчасти, складировать прочие вещи, а также устанавливать шкафы, рундуки и т.д.;

г) без согласования с Правлением ЖСК устанавливать рекламы, дополнительное оборудование (кондиционеры и пр.) на фасаде здания, заводить линии коммуникаций с несогласованными провайдерам и т.п.;

д) содержание собак в доме допускается только в соответствии с нормами действующего законодательства (обязательное наличие прививок, ошейники и уборка экскрементов во время выгула).

е) запрещается курить в коридорах, на лестничных площадках и других местах общего пользования, а также при открытых окнах, на лоджиях и в санузлах, если это вызывает нарекания соседей;

ж) выходить на крышу, заходить в подвальные и технические помещения без разрешения ответственных лиц ЖСК и их сопровождения;

з) запрещается хранить в своих жилых помещениях взрывчатые, токсичные или другие опасные предметы и вещества;

и) при производстве ремонтных работ в случаях, требующих отключения тепло-, электро- и водопроводных систем, согласовывать время проведения таких работ заблаговременно, а в аварийных ситуациях немедленно извещать ответственных лиц ЖСК.

9. При проведении собственниками ремонтно-строительных и отделочных работ не допускается нарушения требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических норм, действующих для жилых зданий.

Без согласования с Правлением кооператива запрещается:

а). снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них ниш, проемов, штроб, затрагивающих арматуру, или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;

б) разборка полная и частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;

в) проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;

г) перенос кухни, ванной комнаты, санузлов на территорию жилых комнат;

д) ликвидация, перекрытие, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;

е) использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов строительства;

ж) загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования, их складирование на срок более 3 часов;

и) перенос, демонтаж и отключение датчиков пожарной сигнализации, совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

 Устройство дополнительных электрических и водопроводных систем типа «теплый пол», изменение сечения проводов, замена номиналов аппаратов защиты допускается по согласованию с ЖСК и при условии последующего освидетельствования его специалистами скрытых работ.

 Проведение работ на стояках отопления и водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов ЖСК. Заявка на отключение стояков должна быть подана как минимум за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков не должно превышать 3 часов. В отопительный сезон отключение стояков отопления проводится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 градусов по Цельсию.

 Газо- и электросварочные работы проводятся только силами аттестованных специалистов и под контролем специалистов ЖСК. Проведение таких работ в выходные и праздничные дня, а также в рабочие после 16 часов не допускается.

 Запрещается сливать в систему канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста и других веществ, способных вызвать засорение.

Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственных доступ представителей ЖСК в переустраиваемое (ремонтируемое) жилое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

При проведении работ по обустройству жилых помещений должны применяться сертифицированные материалы.

Собственники жилых помещений обязаны за свой счет вывозить строительный мусор.

Собственники несут ответственность за противоправные действия работников нанимаемых ими для ремонтных работ подрядных организаций.

При нарушении указанных в настоящем разделе Правил требований собственниками или нанимаемыми ими подрядными организациями ЖСК имеет право составить соответствующий акт с участием собственников и подрядных организаций, а при их отказе от подписания акта – с участием собственников соседних жилых помещений**.**

В случае нарушения указанных правил ведения работ ЖСК, а также в случае установления нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, распития спиртных напитков работниками, нанятыми собственниками для ремонта их помещений, ЖСК принимает меры к немедленному выдворению таких работников с территории многоквартирного дома, приостанавливает работы до устранения зафиксированных нарушений и ограничивает либо запрещает допуск на территорию дома персонала подрядной организации, ведущей работы.

10. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

11. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

12. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

13. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством и требованиями норм Правил.

III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

14. 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 многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, подсобные помещения, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (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 или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме для измерения общего потребления;

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

и) 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

к) 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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

м) 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, установленной в соответствии с п.11 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

15. 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 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 помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

IV. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

16. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц;

в) доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

17. В состав услуг и работ по содержанию общего имущества не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

18. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается Жилищно-строительным кооперативом «Голубиная Падь» путем членства собственников помещений в указанной организации.

19. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, а также размер их финансирования.

20. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

в) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

д) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

е) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома с рекомендациями генерального подрядчика по содержанию и ремонту общего имущества, сроками службы отдельных частей общего имущества, инструкциями и техническими паспортами на оборудование, сертификатами соответствия качества стройматериалов и пр.

24. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка;

г) проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома;

д) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

е) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

з) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

25. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

V. НЕСЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИХ РАСХОДОВ

НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

26. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами жилищно-строительного кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения на общих основаниях.

27. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

28. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг и иные скидки - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий, компенсаций, льгот и скидок.

29. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ЖСК, определяются общим собранием собственников жилого дома по представлению Правления ЖСК на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

30. Собственники помещений вправе:

а) получать от ответственных лиц жилищно-строительного кооператива не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

31. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

32. Органы управления ЖСК отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.