

«УТВЕРЖДЕНО»

решением Общего собрания участников

ТСЖ «Северная Слобода-2»

(Протокол от 18 мая 2015 года)

ДЛЯ ОЗНАКОМЛЕНИЯ  
SLOBODA2.ru

## ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

### «СЕВЕРНАЯ СЛОБОДА-2»

#### ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Далее по тексту данного документа используемые термины и определения имеют следующие значения:

**«Жилой комплекс «Северная Слобода-2», «Жилой комплекс» или «Поселок»** – комплекс жилых домов, находящихся на одном земельном участке, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 122Г корпуса №№ 1-11, дом 122Д корпуса №№ 1-32; включающий в себя указанные жилые дома; общие объекты инфраструктуры (подъездные дороги, проезды, стоянки автотранспорта, ограждение, тротуары, элементы озеленения и благоустройства, систему уличного освещения, детские площадки и т.д.); и объекты инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, канализации, электроснабжения, слаботочные системы), предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома и/или квартиры, включая объекты подобного рода и назначения, которые могут быть созданы в будущем.

**«Общее имущество Жилого комплекса»** – имущество, расположенное на земельном участке, занятом Жилым комплексом, не принадлежащее отдельным собственникам и предназначенное для обслуживания Жилого комплекса и обеспечения комфортных условий проживания, в том числе объекты инфраструктуры (подъездные дороги, проезды, стоянки автотранспорта, ограждения, тротуары, элементы озеленения и благоустройства, система уличного освещения, детские площадки и т.д.), объекты инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, канализации, электроснабжения, слаботочные системы), включая объекты подобного рода и назначения, которые могут быть созданы в будущем.

**«Многоквартирный дом»** – многоквартирный дом в составе поселка, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 122Г, корпуса №№ 1, 2.

**«Общее имущество многоквартирного дома»** – имущество многоквартирного дома, перечисленное в ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а именно:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (в том числе системы водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, включая внутренний двор между корпусами 1 и 2, с элементами озеленения и благоустройства,

5) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

«ТСЖ» или «Товарищество» - Товарищество собственников жилья «Северная Слобода-2».

«Жители поселка» - лица (владельцы, собственники, наниматели любого помещения в Жилом комплексе), постоянно или временно проживающие на территории Поселка, а также лица, владеющие любым недвижимым имуществом в составе Жилого комплекса на законном основании, независимо от того, пользуются ли они данным имуществом.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила разработаны на основании: Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Постановления Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Устава ТСЖ, а также других актов и норм действующего законодательства.

1.2. Право изменять, дополнять, приостанавливать или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию товарищества. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях, Правление имеет право выдавать от имени ТСЖ временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам членов ТСЖ и Жителей поселка.

1.3. Настоящие Правила действуют на территории Поселка и обязательны к выполнению Жителями поселка, независимо от их членства в Товариществе, а также находящимися на территории поселка членами их семей, гостями, приглашенными, и обслуживающим персоналом.

## 2. ПРАВИЛА ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

2.1. Доступ на территорию Поселка осуществляется через КПП, оборудованное металлическими воротами и автоматическим шлагбаумом. Контроль доступа обеспечивается сотрудниками охраны.

В дневное время суток доступ на территорию осуществляется через автоматический шлагбаум. Брелок дистанционного управления шлагбаумом выдается Жителям поселка по их заявлению за плату в бухгалтерии ТСЖ.

В ночное время (с 23.00 часов до 06.00 часов) доступ на территорию поселка ограничивается дополнительно металлическими воротами.

2.2. Доступ на территорию для лиц, производящих ремонтные работы в помещениях, принадлежащих Жителям поселка, а также для обслуживающего персонала, предоставляется на основании заявления Жителя поселка на имя Председателя Правления ТСЖ, с приложением копий документов, удостоверяющих личность указанных лиц.

2.3. Доступ на территорию для лиц, оказывающих разовые работы/услуги для Жителей поселка, а также курьерских, транспортных, сервисных служб, предоставляется

на основании устного сообщения сотруднику охраны (лично или по телефону) о предстоящем визите.

2.4. Въезд на территорию автомашин, не принадлежащих Жителям поселка, фиксируется сотрудниками охраны в журнале контроля доступа, хранящемся на КПП.

2.5. Сотрудники охраны не менее 2 раз в сутки производят обход территории по внутреннему периметру с целью предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц.

При возникновении ситуаций, угрожающих жизни и здоровью жителей Поселка, а также сохранности их имущества, сотрудник охраны обязан незамедлительно вызвать экстренные службы, сообщить о происшествии Председателю правления ТСЖ, а в его отсутствие – замещающему его лицу, а также принять меры к предотвращению негативных последствий таких ситуаций.

2.6. Жители поселка самостоятельно обеспечивают сохранность любого принадлежащего им имущества. Ответственность за причинение вреда имуществу жителей поселка определяется в соответствии с действующим законодательством РФ. ТСЖ не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу Жителей поселка, оставленному на их собственный риск на территории Поселка в местах общего пользования.

2.7. При сдаче в аренду жилых помещений, принадлежащих Жителям поселка, собственники/владельцы недвижимости обязаны предоставить в ТСЖ копии документов, удостоверяющих личность арендаторов, для предоставления последним доступа на территорию Поселка.

2.8. В случае непредоставления сведений, указанных в пунктах 2.2., 2.3., 2.7. настоящих Правил, сотрудник охраны вправе отказать в пропуске на территорию Поселка.

### **3. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ (СТОЯНКИ) АВТОМОБИЛЕЙ**

3.1. Автомобили Жителей поселка размещаются на стоянку на специально отведенных парковках в соответствии с распределением парковочных мест. До распределения парковочных мест допускается стоянка автомобилей на территории любой свободной парковки.

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

3.3. На территории Поселка не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

3.4. Запрещается парковка/стоянка автомобилей с наездом на бордюры, тротуарную плитку, газоны.

3.5. Запрещается парковка/стоянка автомобилей, перекрывающая пешеходные дорожки или препятствующая проезду других автомобилей, а также парковка/стоянка во внутреннем дворе многоквартирного дома.

3.6. Запрещается парковка/стоянка автомобилей на территории проезда, ведущего от КПП вдоль Дмитровского шоссе, а также на территории, прилегающей к многоквартирному дому. На данной территории допускается кратковременная стоянка продолжительностью не более 30 минут.

3.7. Запрещается въезд и движение на автомобиле по территории внутреннего двора многоквартирного дома, за исключением уборочной техники.

3.8. ТСЖ не несет ответственности перед владельцами автотранспорта за любое повреждение, ущерб, утрату, которые могут произойти в случае несоблюдения требований, указанных в пунктах 3.1. – 3.7. настоящих Правил.

#### 4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

4.1. Перед началом ремонтных работ Жители поселка предоставляют в ТСЖ список лиц, осуществляющих ремонтные работы, с копиями документов, удостоверяющих их личность.

4.2. При проведении ремонтных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих строительные, санитарно-гигиенические, эксплуатационно-технические нормативы, действующие для жилых зданий. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей ТСЖ в помещения для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.3. Работы, сопровождающиеся повышенным уровнем шума («шумные работы») проводятся строго в соответствии со следующим регламентом:

В будние дни:

- начало шумных работ – не ранее 9-00 часов;
- окончание шумных работ – не позднее 19-00 часов;
- перерыв в производстве шумных работ («тихий час») - с 13-00 часов до 15-00 часов.

В выходные и праздничные дни:

- производство шумных работ запрещено.

Указанный в настоящем пункте регламент проведения шумных работ может быть изменен в индивидуальном порядке с письменного согласия всех собственников/законных владельцев помещений в жилом доме и Правления ТСЖ, либо решением Общего собрания ТСЖ.

4.4. Запрещается складирование строительных материалов, инструмента, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования (относящихся к Общему имуществу Жилого комплекса и Общему имуществу многоквартирного дома), на срок более 24 часов.

4.5. Запрещается выброс строительного мусора в контейнеры, предназначенные для сбора бытовых отходов. Строительный мусор вывозится с территории поселка собственниками/законными владельцами помещений, в которых производятся ремонтные работы, своими силами и за свой счет. О вывозе крупногабаритного строительного мусора собственники/законные владельцы помещений, в которых производятся ремонтные работы, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить ТСЖ, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства сотрудникам охраны.

4.6. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы, а также сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, засора стояка канализации, производятся за счет собственника/владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение или засор.

4.7. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал организации, производящей ремонтные работы (подрядчик).

4.8. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы.

4.9. Запрещается перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части или элементы Общего имущества Жилого комплекса и Общего имущества многоквартирного дома, устанавливать какие-либо ограждения вокруг элементов общего имущества или внутри них, без соответствующего утверждения таких изменений решением Общего собрания и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

4.10. При проведении ремонтно-строительных работ не допускаются:

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

- разборка полная и (или) частичная несущих стен, устройство проемов в несущих стенах;

- создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;

- проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, установка внешних блоков кондиционеров без согласования с ТСЖ и др.);

- ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;

- проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, полов, потолков;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления;

- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены.

4.11. Допуск рабочих, производящих ремонтные работы, в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя ТСЖ.

4.12. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов ТСЖ. Заявка на отключение стояков должна быть подана в ТСЖ минимум за 2 рабочих дня до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

4.13. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, согласованных с ТСЖ. При установке наружных блоков кондиционеров должен быть предусмотрен отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания.

4.14. Персонал организаций, производящих ремонтные работы, обязан соблюдать на территории поселка технику безопасности, общепринятые нормы морали и нравственности, не распивать спиртные напитки, не курить в местах общего пользования, соблюдать чистоту.

## **5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

5.1. Собственники помещений и Правление ТСЖ не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности ТСЖ, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

5.2. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную

деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями. Общее имущество Жилого комплекса и общее имущество многоквартирного дома могут использоваться только для целей проживания в соответствии с функциональным назначением элементов общего имущества (парковки – для стоянки автотранспорта; проезды, тротуары – для проезда и прохода по ним, и т.д.)

5.3. Запрещается размещение вывесок, баннеров, рекламных плакатов и крупноформатных объявлений на фасадах, стенах, элементах кровли и иных частях жилых домов на территории поселка, за исключением случаев, когда такое размещение одобрено Правлением ТСЖ.

5.4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСЖ, используется доска информации, расположенная на фронтальной стене КПП.

5.5. Жители поселка не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах общего имущества без соответствующего разрешения ТСЖ, за исключением специально отведенных мест. Запрещается хранение в помещениях бензина или других взрывчатых или легковоспламеняющихся материалов.

5.6. Запрещается оставлять без присмотра в элементах общего имущества детские коляски, велосипеды и другое личное имущество. Для хранения указанных крупногабаритных вещей жители многоквартирного дома могут воспользоваться колясочными комнатами, расположенными в цокольном этаже.

5.7. Весь бытовой мусор и отходы должны выбрасываться в контейнеры для сбора бытовых отходов, расположенные на специально оборудованных местах.

## **6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

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

6.2. Выгул собак и иных домашних животных на территории Поселка допускается только на специально отведенной территории, определенной Общим собранием – вдоль забора, ограждающего Поселок по периметру -, при условии незамедлительной уборки владельцами животных экскрементов принадлежащих им животных при появлении загрязнений.

В остальных общественных зонах и местах общего пользования на территории поселка выгул домашних животных запрещен.

6.3. Владельцы, находящиеся с домашними животными в местах общего пользования, должны держать их на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними.

6.4. Категорически запрещено нахождение домашних животных за пределами жилых помещений в отсутствие их владельцев, а также нахождение домашних животных на территории детских площадок.

## **7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ПРАВЛЕНИЕМ ТСЖ И ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

7.1. По вопросам деятельности ТСЖ Жители поселка вправе обращаться с письменными заявлениями на имя Председателя Правления ТСЖ.

7.2. По экстренным вопросам, требующим немедленного реагирования (аварийные, чрезвычайные ситуации; ситуации, которые могут повлечь вред здоровью и/или имуществу граждан либо общему имуществу Жилого комплекса и многоквартирного дома, и т.д.) – Жители поселка вправе обращаться по телефону непосредственно к

Председателю Правления ТСЖ, руководителю эксплуатирующей организации либо информационную доску на фронтальной стене КПП.

7.3. По вопросам, связанным с текущей эксплуатацией поселка (например, устранение неисправностей приборов освещения в местах общего пользования, мелкий ремонт общего имущества, и т.д.), а также в случае обнаружения кем-либо из Жителей Журнале заявок, который хранится на КПП у сотрудника охраны. ТСЖ и/или эксплуатирующая организация в трехдневный срок принимает меры к проверке изложенных в заявке фактов и принятию решения по ним.

7.4. По вопросам начисления платежей, внесению обязательных взносов и иным расчетам с ТСЖ Жители поселка вправе обращаться в бухгалтерию ТСЖ в часы работы. График работы бухгалтерии ТСЖ указан на информационной доске на фронтальной стене КПП.

7.5. Жители поселка обязаны своевременно, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать платежи за коммунальные, эксплуатационные услуги, услуги поставщиков энергоресурсов, а также иные обязательные платежи, если иное не установлено законодательством РФ и решениями Общего собрания.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **8.1. Ответственность за нарушение правил парковки (стоянки) автомобилей.**

8.1.1. За нарушение правил, изложенных в пункте 3.4., владелец автомобиля обязан внести компенсационный платеж на счет ТСЖ в размере 1000 (одной тысячи) рублей за каждый факт нарушения. Достаточным подтверждением факта нарушения является фотофиксация данного факта с различимо читаемым номером автомобиля. Средства, полученные в качестве компенсационных платежей, направляются ТСЖ исключительно на восстановление бордюров, тротуарной плитки, газонов.

8.1.2. За нарушение правил, изложенных в пункте 3.6., владелец автомобиля обязан внести компенсационный платеж на счет ТСЖ в размере 1000 (одной тысячи) рублей за каждый факт нарушения. Достаточным подтверждением факта нарушения является фотофиксация данного факта с различимо читаемым номером автомобиля.

### **8.2. Ответственность за нарушение правил проведения ремонтных работ.**

8.2.1. За нарушение 2 (двух) и более раз регламента проведения шумных работ, изложенного в пункте 4.3., собственник/законный владелец помещения, в котором производятся ремонтные работы, обязан внести компенсационный платеж на счет ТСЖ в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей.

Достаточным подтверждением факта нарушения является акт по факту нарушения с участием представителей ТСЖ и/или эксплуатирующей организации, представителя подрядчика, а при отказе подрядчика от составления акта - с участием не менее чем 2 (двух) лиц, являющихся собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений. Средства, полученные в качестве компенсационных платежей, направляются ТСЖ в резервный фонд и распределяются в соответствии с Положением о резервном фонде.

8.2.2. За нарушение требований, указанных в пунктах 4.6., 4.8., 4.9., 4.10., 4.13., собственник/законный владелец помещения, допустивший данные нарушения, обязан возместить причиненный материальный ущерб и восстановить состояние помещений/общего имущества/инженерных систем и других объектов жилого дома до первоначального состояния, соответствующего строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Достаточным подтверждением факта нарушения является акт по факту нарушения с участием представителей ТСЖ, эксплуатирующей организации, застройщика, представителя подрядчика, а при отказе подрядчика от составления акта - с участием не

менее чем 2 (двух) лиц, являющихся собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений. Акт является основанием для привлечения собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта собственником помещения или представителем подрядчика, не освобождает собственника от ответственности.

При этом ТСЖ до устранения нарушений настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами, имеет право в одностороннем порядке ограничить (запретить) допуск на территорию Поселка представителей подрядчика.

8.2.3. В случае нарушения персоналом организаций, производящих ремонтные работы на территории поселка, общепринятых норм морали и нравственности, распития спиртных напитков, употребления наркотических средств и курения в местах общего пользования, а также совершения действий, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, – сотрудники охраны вправе незамедлительно выдворить указанных лиц с территории поселка.

### **8.3. Ответственность за нарушение содержания домашних животных.**

8.3.1. За загрязнение экскрементами домашних животных мест общего пользования, владелец животного обязан внести компенсационный платеж на счет ТСЖ в размере 1000 (одной тысячи) рублей за каждый факт нарушения. Средства, полученные в качестве компенсационных платежей, направляются ТСЖ исключительно на восстановление газонов и зеленых насаждений.