

Утверждено решением общего собрания
членов ТСЖ «Ломоносовский, 18»
(Протокол № 2 от 11 декабря 2008 г.)

В редакции утвержденной решением
общего собрания членов ТСЖ
«Ломоносовский, 18» (Протокол № 3 от
21 мая 2009 г.)

Председатель Правления ТСЖ
«Ломоносовский, 18»

/Вобликова Л.И./

П РА В И Л А **ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ** **МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА 18 ПО ЛОМОНОСОВСКОМУ ПРОСПЕКТУ Г.** **МОСКВЫ**

Настоящие Правила определяют порядок пользования общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного дома 18 по Ломоносовскому проспекту г. Москвы.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям в Многоквартирном доме, 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.

Многоквартирный дом — единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам помещений, а остальная часть находится в общей долевой собственности собственников помещений.

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.

Наниматели жилых помещений — физические лица, проживающие в жилых помещениях по договору социального найма.

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 поднайма, заключенного с нанимателем; 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 с собственником помещения, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Товарищество – Товарищество собственников жилья «Ломоносовский,18».

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, наниматели и совместно проживающие с ними члены семьи, лица, проживающие в жилом помещении на законных основаниях, собственники и арендаторы нежилого помещения в Многоквартирном доме, а также лица, использующие нежилое помещение на законных основаниях.

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.

II. 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. Не использование 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.

III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

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

3.2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в 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 Доме оборудование;

б) ограждающие несущие конструкции Дома (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 несущие 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 водно-распределительные 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 Дом.

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, 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 Дом.

3.7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав Общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3.8. Перечень помещений, относящихся к Общему имуществу, утверждается решением Общего собрания членов Товарищества.

3.9. Описание состава Общего имущества по иным объектам (строительные конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) готовится Правлением Товарищества.

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

3.10.1. Размер общей страховой суммы определяется в договоре со страховой организацией и утверждается решением Правления Товарищества.

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

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

3.11. 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 членов Товарищества.

IV. 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 Правление Товарищества по вопросам пользования Общим имуществом;
- г) обжаловать решение Правления Товарищества по вопросам пользования Общим имуществом в Общественный Совет Товарищества, на общем собрании членов Товарищества или в суде.

4.2. Пользователи Общим имуществом обязаны:

- а) соблюдать настоящие Правила и обеспечивать сохранность Общего имущества;
- в) поддерживать места общего пользования в надлежащем состоянии;
- г) незамедлительно сообщать в Правление Товарищества или Обслуживающую организацию о фактах порчи Общего имущества;
- д) не осуществлять переустройство и реконструкцию Общего имущества без решения общего собрания Собственников или членов Товарищества;
- е) своевременно вносить плату за содержание и ремонт Общего имущества, иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников или Товарищества;
- ж) своевременно осуществлять выплату страхового взноса за страхование Общего имущества;
- з) не использовать Места общего пользования для курения, распития спиртных напитков и пива;
- и) не использовать Места общего пользования для хранения и сбора бытового и строительного мусора, старой мебели и техники, горюче-смазочных и взрывоопасных веществ;

к) обеспечить беспрепятственный проход к пожарным шкафам, расположенным в местах общего пользования;

д) предоставлять дубликат ключа от двери межквартирного коридора в техническую службу ТСЖ.

V. СОВМЕСТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Совместное использование Общего имущества осуществляется на безвозмездной основе.

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 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;

1, 10-13 подъезды – не свыше 240 кг в одном лифте;

2-9 подъезды – не свыше 460 кг;

- 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. В этих целях в местах общего пользования запрещается:

- курить, распивать спиртные напитки и пиво;
- хранить бытовой и строительный мусор, старую мебель и технику, горюче-смазочные и взрывоопасные вещества;
- препятствовать свободному проходу к пожарным шкафам.

VI. ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Передача объектов общего имущества в Индивидуальное использование осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, либо Правлением Товарищества, если такие полномочия будут предоставлены общим собранием собственников помещений в доме.

6.2. Перечень объектов Общего имущества передающихся Пользователю во временное пользование (аренду) утверждается решением общего собрания собственников помещений в доме, либо Правлением Товарищества согласованного с Общественным советом Товарищества.

6.3. Перечень объектов Общего имущества, на которые передаются иные права Пользователям, согласовывается с Общественным Советом Товарищества и утверждается решением Правления Товарищества.

6.4. Индивидуальное использование объектов Общего имущества осуществляется на платной основе, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в доме.

6.5. Размер платы за Индивидуальное использование Общего имущества согласовывается с Общественным Советом Товарищества и утверждается решением Правления Товарищества.

- 6.6. Правление Товарищества и Пользователь заключают договор на Индивидуальное использование Общего имущества, с соблюдением условий настоящих Правил.
- 6.7. Плата за Индивидуальное использование осуществляется в кассу или на расчетный счет Товарищества.
- 6.8. Средства от Индивидуального использования направляются в Резервный фонд Товарищества и расходуются в соответствии со Сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденной решением общего собрания членов Товарищества.

VII. ПЕРЕДАЧА ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ (АРЕНДУ) ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕДАЧА ИНЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

- 7.1. Передача объектов Общего имущества во временное пользование (аренду) Третьим лицам осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, лица решения лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений в доме.
- 7.1.1. Перечень объектов Общего имущества, передающихся во временное пользование (аренду) Третьим лицам, утверждается общего собрания собственников помещений в доме, лица решения лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений в доме.
- 7.1.2. Передача во временное пользование (аренду) Третьему лицу объектов Общего имущества осуществляется возмездно на основании Договора, заключенного с Товариществом, с соблюдением порядка, предусмотренного настоящими Правилами.
- 7.2. Передача иных прав на объекты общего имущества Третьему лицу осуществляется на основании общего собрания собственников помещений в доме, лица решения лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений в доме.
- 7.2.1. Перечень объектов Общего имущества, на которые передаются иные права, согласовывается с Общественным Советом Товарищества и утверждается решением Правления Товарищества.
- 7.2.2. Передача иных прав на объекты общего имущества осуществляется возмездно на основании Договора, заключенного с Товариществом, с соблюдением порядка, предусмотренного настоящими Правилами.
- 7.3. По инициативе Собственника жилого помещения, чьи условия проживания ухудшились в результате исполнения договора о предоставлении Товариществом в пользование объектов Общего имущества, может быть проведен письменный опрос среди Собственников жилых помещений в данном подъезде.
- Если более 50% Собственников жилых помещений в данном подъезде поддержат заявление Собственника, чьи условия проживания ухудшились, то Товарищество обязано приостановить исполнение этого договора и обеспечить ликвидацию обстоятельств, ухудшивших условия проживания Собственника жилого помещения

VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Правление Товарищества.
- 8.2. Разногласия между Пользователями по вопросу использования Общего имущества рассматриваются Правлением Товарищества. Решение Правления Товарищества может быть обжаловано в Общественный Совет Товарищества, на общем собрании членов товарищества и/или в суде.
- 8.3. К Пользователям, нарушающим настоящие Правила, Правление Товарищества и/или Общественный Совет Товарищества может применять меры общественного воздействия.
- 8.4. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством.