

## СООБЩЕНИЕ

### при проведении годового общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А

#### **УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!**

Инициатор Собрания: собственники МКД /организатор Собрания: Правления ТСЖ «МОРСКОЙ 15»  
Форма проведения Собрания: очно-заочная форма.

#### **ДАТА НАЧАЛА СОБРАНИЯ И МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ В ОЧНОЙ ФОРМЕ:**

**«10» июля 2025г. в 18 часов 30 мин.**

**по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, пом.2-Н (паркинг)**

**Начало и окончание регистрации участников собрания в 18:00 – 18:30.**

*При отсутствии кворума в очной форме собрание переходит в заочную форму с той же повесткой дня.*

#### **ДАТА/ВРЕМЯ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ПРИЕМА ПИСЬМЕННЫХ РЕШЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ:**

**с «10» июля 2025 г. 18 часов 30 мин. - «31» июля 2025 г. 20 часов 00 мин. вкл.**

**Адрес (место), для передачи бюллетеней, голосовавших в заочной форме: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, пост охраны во 2-ой парадной или путем почтового направления по адресу ТСЖ.**

#### **Повестка дня годового общего собрания собственников:**

##### **1. Процедурные вопросы Собрания:**

**1.1. Об избрании счетной комиссии в составе 2-х человек с правом подписания Протокола собрания.**

**1.2. Об избрании Секретаря Собрания.**

**1.3. Об избрании Председателя Собрания.**

**2. Об утверждении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2025г.**

**3. О принятии решения об организации раздельного сбора накопления твердых коммунальных отходов многоквартирного дома, о размещении в месте накопления, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, контейнеров в целях осуществления раздельного накопления ТКО: пофракционная система раздельного накопления ТКО или двухконтейнерная (двухпоточная) система раздельного накопления ТКО. Расчёт платы за ТКО вести исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема (по факту, исходя из количества и объёма контейнеров для накопления ТКО).**

**4. О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ, на специальном депозите в Северо-Западного банка ПАО СБЕРБАНК.**

**4.1. Об утверждении основных параметров договора депозитного счета на размещение средств капитального ремонта: лимит размещения - 100 %, ставка-банковская ставка для безотзывного депозита, срок размещения на неопределенный срок.**

**4.2. Об утверждении уполномоченного лица на заключение, расторжение, возобновление и продление договора депозитного счета для размещения средств капитального ремонта (предложено: Председатель Правления ТСЖ «МОРСКОЙ 15»).**

**5. Об утверждении «Правил проживания в МКД и порядка доступа на придомовую территорию МКД».**

**6. О предоставлении во временное пользование (аренду) части общего имущества в многоквартирном доме (в том числе для размещения средств наружной рекламы и информации (СНРИ), для установки и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, сетей провайдеров, велопарковки и т.д.) и утверждении условий по предоставлению во временное пользование (аренду) части общего имущества.**

**6.1. Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров аренды о предоставлении во временное пользование (аренду) части общего имущества собственников в многоквартирном доме.**

**7. Об утверждении разработки проектно-сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД.**

**7.1. Утверждение источника финансирования работ по разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД - за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счете ТСЖ.**

**7.2. Выбор лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и(или) выполненных работ по разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД, в том числе подписывать соответствующие акты и производить оплаты.**

**8. Об утверждении целевого взноса во исполнение Определения Санкт-Петербургского городского суда от 10.04.2024г. по гражданскому делу №33-21/2024 в сумме 2 673 638,61 рублей (ранее вопрос уже был вынесен на повестку дня и утвержден годовым общим собранием членов ТСЖ)**

**9. Об использовании электронной системы для заочного голосования на общих собраниях собственников (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)**

**9.1. Об определении администратора общих собраний собственников (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).**

**9.2. О порядке приёма администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).**

**9.3. О продолжительности голосования с использованием электронной системы (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).**

**С информацией и материалами, необходимыми для принятия решения по вопросам повестки дня, Вы можете ознакомиться по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, помещение охраны во 2 парадной круглосуточно до даты окончания собрания.**

*С уважением, Правление ТСЖ "МОРСКОЙ 15"*

# РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА

**при проведении годового общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А**

Инициатор Собрания: собственники МКД /организатор Собрания: Правление ТСЖ «МОРСКОЙ 15»			
Форма проведения Собрания: очно-заочная форма.			
Дата начала Собрания и место проведения в <u>ОЧНОЙ ФОРМЕ</u> : «10» июля 2025г. в 18 часов 30 мин. по адресу: г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н (паркинг)			
При отсутствии кворума собрание переходит в заочную форму.			
Дата/время начала и окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование в <u>ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ</u> : с «10» июля 2025 г. 18 часов 30 мин. - «31» июля 2025 г. 20 часов 00 мин. включительно.			
Адрес (место), для передачи решений собственников, голосовавших в заочной форме: 197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит. А, пост охраны во 2-ой парадной или путем почтового направления по адресу ТСЖ.			
<b>Сведения о собственнике нежилого помещения/квартиры или о его уполномоченном представителе:</b>			
ФИО физ. лица / наименование юр.лица			
<b>Помещения собственника в МКД № квартиры/№ помещения/ № мм</b>	<b>Документ/сведения подтверждающие право собственности</b>	<b>Площадь нежилого помещения/квартиры</b>	<b>Количество голосов собственника на собрании</b>
	<i>собственность</i>		<i>пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД</i>
<b>При голосовании по каждому вопросу повестки дня выберите только <u>ОДИН</u> вариант ответа!</b>			

Вопрос повестки дня	ФОРМУЛИРОВКИ РЕШЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ	РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА		
		ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
<b>1.</b>	Процедурные вопросы Собрания:			
<b>1.1.</b>	Избрать счетную комиссию в составе 2-х человек с правом подписания Протокола собрания: Селицкую И.В., Присмотрова П.Н.			
<b>1.2</b>	Избрать Секретарем собрания Федорова Д.А.			
<b>1.3</b>	Избрать Председателем собрания Данишевского А.А.			
<b>2.</b>	Утвердить годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на 2025г.			
<b>3.</b>	Организовать раздельный сбор накопления твердых коммунальных отходов многоквартирного дома, согласовать место размещения в месте накопления, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, контейнеров в целях осуществления раздельного накопления ТКО. Расчёт платы за ТКО вести исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема (по факту, исходя из количества и объёма контейнеров для накопления ТКО)			
<b>При положительном голосовании по вопросу выбрать один из следующих вариантов накопления ТКО:</b>				
	пофракционная система раздельного накопления ТКО		слева выбрать <b>один</b> из предложенных вариантов	
	двухконтейнерная (двухпоточная) система раздельного накопления ТКО			
<b>4.</b>	Разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете ТСЖ, на специальном депозите в Северо-Западного банка ПАО СБЕРБАНК.			
<b>4.1.</b>	Утвердить основные параметры договора депозитного счета на размещение средств капитального ремонта: лимит размещения - 100 %, ставка - банковская ставка для безотзывного депозита, срок размещения - на неопределенный срок.			
<b>4.2.</b>	Утвердить уполномоченным лицом на заключение, расторжение, возобновление и продление договора депозитного счета для размещения средств капитального ремонта - Председателя Товарищества ТСЖ «МОРСКОЙ 15»			
<b>5.</b>	Утвердить «Правила проживания в МКД и порядка доступа на придомовую территорию МКД.			
<b>6.</b>	Утвердить предоставление во временное пользование (аренду) части общего имущества в многоквартирном доме (в том числе для размещения средств наружной рекламы и информации (СНРИИ), для установки и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, сетей провайдеров, велопарковки и т.д.) и утверждении условий по предоставлению во временное пользование (аренду) части общего имущества.			

\*Исправления в решении не допускаются.

6.1.	Определить лицом, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров аренды о предоставлении во временное пользование (аренду) части общего имущества собственников в многоквартирном доме – Председателя Товарищества ТСЖ «МОРСКОЙ 15».			
7.	Утвердить разработку проектно - сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД.			
7.1.	Утвердить источник финансирования работ по разработке проектно - сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД - за счет средств фонда капитального ремонта сформированного на специальном счете ТСЖ.			
7.2.	Утвердить лицом, уполномоченным от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и(или) выполненных работ по разработке проектно - сметной документации по капитальному ремонту фасада МКД, в том числе подписывать соответствующие акты и производить оплаты Председателя Товарищества ТСЖ «МОРСКОЙ 15» Данишевского А.А.			
8.	Утвердить целевой взнос во исполнение Определения Санкт-Петербургского городского суда от 10.04.2024г. по гражданскому делу №33-21/2024 в сумме 2 673 638,61 рублей (ранее вопрос уже был вынесен на повестку дня и утвержден годовым общим собранием членов ТСЖ)			
9.	Утвердить использование электронной системы для заочного голосования на общих собраниях собственников (п.3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)			
9.1.	Определить администратора общих собраний собственников (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) - Данишевского Антона Александровича, адрес: Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н			
9.2.	Определить порядок приёма администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)- г. Санкт-Петербург, Морской пр., д.15, лит.А, пом.2-Н, понедельник-пятница, с 16:00 – 18:00, нарочно.			
9.3.	Утвердить продолжительность голосования с использованием электронной системы (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ) не менее 7 и не более 30 календарных дней.			

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_ (подпись)

План содержания и ремонта общего имущества МКД ТСЖ "Морской 15" на 2025 год.

№ п.п.	система	Основание для включения	ед.изм.	кол-во	примечание
	кровля				260000
1	ремонт ограждений кровли	по результатам осмотра	м.п.	450	50000
2	герметизация стыков окрытия парапета по всей длине	по результатам осмотра	м.п.	450	210000
	вентиляция				80000
3	замена фильтров приточно-вытяжной вентиляции паркинга	инструкция по эксплуатации	шт.	4	40000
4	замена неисправных коробов вентустановки	по результатам осмотра (коррозия)	шт.	3	40000
	Фасад				620000
5	Ремонт и гидроизоляция крылец помещений 16-Н и 32-Н	по результатам осмотра (физический износ)	м2	30	450000
6	выборочный ремонт фасада гранитного	по результатам осмотра	м2	10	50000
7	Окраска забора, ворот и дверей тех.помещений	месячник благоустройства	м2	35	20000
8	Мытье цокольного этажа аппаратом высокого давления с применением вышки	п. 4.2.3.9. правила и нормы тех. эксплуатации МКД (№170)	м2	3200	50000
9	Замена дверей входной зоны в водомерный узел	по результатам осмотра (физический износ)	шт.	1	50000
	паркинг				1010000
10	восстановления гидроизоляции паркинга	по результатам осмотра (физический износ)	м. кв	100	600000
11	частичное восстановление разметки паркинга	по результатам осмотра (физический износ)	ед.	45	60000
12	Замена светильников паркинга на диодные	по результатам осмотра (физический износ)	шт.	30	90000
13	Ремонт тепловой завесы паркинга	по результатам осмотра	шт.	2	200000
14	ТО ворот с заменой троса и установкой фотоэлементов	по результатам осмотра (физический износ)	шт.	1	60000
15	выборочный косметический ремонт паркинга	по результатам осмотра	м.п.	100	
	Водоотведение				266800
18	Замена выпусков и аварийных участков чугунного канализационного трубопровода	по результатам осмотра и диагностики	п.м.	10	45000
19	промывка выпусков, люков и канализационного трубопровода д250 с последующей видеодиагностикой	по результатам осмотра	п.м.	150	180000
20	Чистка водоотводящего уличного желоба от песка с заменой креплений	по результатам осмотра но не реже 1 раза в год.	м.п.	100	30000
21	Чистка водоотводящего желоба паркинга от песка с заменой креплений	по результатам осмотра но не реже 1 раза в год.	м.п.	6	1800
22	откачка воды из водоприемных приемков в паркинге	правила и нормы тех. эксплуатации МКД (№170)	м3	1000	10000
	Водоснабжение				43000
23	Чистка фильтров в водомерном узле и ИТП	правила и нормы тех. эксплуатации МКД (№170)	шт.	6	3000

24	промывка подающего трубопровода ГВС от соединений железа и отложений	По результатам осмотра (ежегодно)	м.п.	900	15000
25	ремонт циркуляционного насоса ГВС	по результатам осмотра (физический износ)	шт.	1	25000
	отопление				205000
26	ремонт автоматики управления с заменой контроллеров	по результатам осмотра	шт.	2	150000
27	выполнение энергосберегающих мероприятий	письмо ООО "Мегахит"			
28	подготовка оборудования МКД к отопительному сезону, промывка теплообменников гидropневматическим способом, сдача дома надзорным органам.	по результатам прохождения отопительного сезона и весеннего осмотра	шт.	1	55000
	Электроснабжение				110000
29	приведение схемы электроснабжения паркинга в соответствие с ПУЭ	ПУЭ	щит	18	50000
30	проведение электротехнических испытаний и измерений в электроустановках	ПТЭЭП гл. 3.6.	шт.	1	30000
31	ремонт светильников в техпомещениях	по результатам осмотра	шт.	50	10000
32	замена неисправных замков на дверях щитовых	по результатам осмотра	шт.	30	15000
33	испытание средств индивидуальной защиты	ПТЭЭП	компл.	1	5000
34					
	Видеонаблюдение, СКУД				750000
35	перенос калитки	модернизация схемы доступа	шт.	2	
36	Установка системы контроля доступа в парадные и паркинг	модернизация домофонов в введении СКУД	шт.	7	250000
37	установка дополнительных видеокамер по периметру и в паркинге для исключения мертвых зон	модернизация СВО по результатам обследования.	шт.	19	500000
	Благоустройство				655000
38	высадка цветов в клумбах и кустарников на газонах		шт.	50	80000
39	Уход за газонами, прополка, рыхление, подкормка и т.д.		м2	100	75000
40	установка мусорного павильона	по результатам осмотра	шт.	1	500000
	Отделка МОП				40000
41	восстановление откосов двери выхода в паркинг 1 парадной после замены	по результатам осмотра	ед.	1	40000

Приложение №1 к п. 5 повестки  
годового общего собрания собственников в  
очно-заочной форме многоквартирного жилого  
дома по адресу Морской пр. д. 15, лит. А  
в период с 10.07.2025 г. по 31.07.2025 г.

Утверждено  
Протоколом годового общего собрания  
собственников №\_\_ от \_\_\_\_\_

## **Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме товарищества собственников жилья «МОРСКОЙ 15»**

(редакция правил принятых Протоколом ОСС от 14.02.2015 г.)

### **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме товарищества собственников жилья «МОРСКОЙ 15» (далее «Правила») разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001г № 195 ФЗ, Федеральным законом от 30.03 1999г., № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. №25, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения., Уставом ТСЖ «МОРСКОЙ 15» (далее «ТСЖ»), а также других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений и норм действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

1.1. Правила регулируют жилищные отношения по поводу управления многоквартирным домом, содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - общего имущества), контроля за сохранностью помещений и определяют права и обязанности Собственника помещений в многоквартирном доме, ответственность и санкции к нарушителям настоящих Правил.

1.2. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях:

- обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья;
- защиты имущества физических лиц;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.

1.3. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

1.3.1. Общее имущество:

а) фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие помещения собственников от вспомогательных помещений);

б) помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и

подвальных этажей, кабины лифтов, балконы, лоджии, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме;

в) инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), техническом этаже и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений собственника, нанимателя, арендатора и обслуживающее более одного помещения;

г) земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

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

1.3.2. Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и установленными нормативными требованиями.

1.3.3. Обслуживание общего имущества - совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

1.3.4. Ремонт общего имущества - комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома.

- Текущий ремонт (восстановление ресурса отдельных составных частей общего имущества) - выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды, а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций.

- Капитальный ремонт (восстановление ресурса общего имущества) - необходим при физическом износе конструкций и выполняется посредством замены (в т.ч. внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения, газоснабжения).

1.3.5. Техническое обследование общего имущества - комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов жилого дома и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

1.3.6. Эксплуатационные показатели - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

1.3.7. Надлежащее содержание - содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

1.3.8. Комфортность проживания - показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

1.3.9. Безопасность проживания - показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

1.3.10. Управляющая организация (управляющий) - организация любой организационно-правовой формы и формы собственности (в том числе, физическое лицо - предприниматель без образования юридического лица), осуществляющая от имени членов Товарищества и собственников помещений управление многоквартирным жилым домом и заключение договоров от имени Товарищества на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

1.3.11. Исполнитель - юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (в том числе предприниматель без образования юридического лица), нанятый по договору управляющий, осуществляющие управление

многоквартирным домом и заключающие по поручению собственников помещений и за счет их денежных средств договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и (или) договоры на предоставление коммунальных и иных услуг по договорам с подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями, договоры на информационное и консультационно-справочное обслуживание и другие гражданско- правовые договоры в интересах Товарищества.

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

3. В тексте данных Правил под обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором/пользователем данного помещения, независимо от факта проживания их в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными. В тексте данных правил под «полномочиями Товарищества» понимаются полномочия общего собрания собственников помещений и членов Товарищества в многоквартирном доме, Правления, Председателя правления и уполномоченных ими лиц.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязуется соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, подъездов здания, межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, коридоров, чердаков, подвалов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений при их наличии (детская площадка, теннисный корт, клуб здоровья), прилегающей территории, стоянок автотранспорта и других элементов в многоквартирном доме.

5. Собственнику (арендатору/пользователю) помещения в многоквартирном доме запрещается:

- устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы;
- уменьшать размер общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме);
- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в т.ч. производить слив воды из системы приборов отопления);
- использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (в т.ч. производить отопление полов в помещении);
- совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы.

6. Представители правления Товарищества и (или) Управляющий, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Правлением или Управляющим, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение, занимаемое собственником (арендатором/нанимателем) после их предварительного уведомления.

6.1. Собственник помещения (арендатор/наниматель) обязан обеспечить доступ представителей органов управления и технического персонала Товарищества в своё помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

7. Правила подлежат обязательному применению в многоквартирном доме независимо от формы собственности на помещения и способа управления (непосредственное управление, товарищество собственников недвижимости, управляющий или управляющая компания) в них управляющими организациями (управляющими), а также органами государственного контроля (надзора).

7.1. Контроль соблюдения настоящих Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе VII.

7.2. Правила обязательны для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями, арендаторами и членами семей указанных категорий граждан, а также временными жильцами и гостями, независимо от проживания.

7.3. Управляющая компания во исполнение требований Кодекса РФ об административных правонарушениях, в праве обратиться, в зависимости от характера нарушения, в комиссию по делам несовершеннолетних и защите их прав, федеральные органы исполнительной власти, структурные подразделения и территориальные органы, административные комиссии и иные органы.

## **II. СТРУКТУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

8. Содержание общего имущества включает в себя организационно и технологически различающиеся два блока работ и услуг: обслуживание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества, единых в своей целевой направленности - обеспечение комфортности и безопасности проживания граждан.

8.1. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности путем проведения работ по техническому осмотру, оперативному устранению неисправностей, в т.ч. аварийного характера, подготовке к сезонной эксплуатации, а также работ и услуг по санитарной очистке и уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим санитарным и техническим состоянием многоквартирного дома. Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

8.2. Текущий ремонт общего имущества представляет собой комплекс работ, который выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды и предотвращения преждевременного износа посредством смены неисправных частей общего имущества (участков покрытий кровли, отделки фасадов, отмосток, отделки подъездов и др.), а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулирующие устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится по решению общего собрания собственников или правления Товарищества на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения работ по эксплуатации дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации, за исключением перерывов во временном отрезке, установленном действующим законодательством.

8.3. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. Капитальный ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены, в т.ч. инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, газо-электроснабжения).

9. Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений в многоквартирном доме. При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

10. Содержание общего имущества дома, требующего капитального ремонта при невозможности поддержания в работоспособном состоянии основных конструкций, инженерного оборудования в ходе обслуживания, должно предусматривать работы по их ремонту, гарантирующие безопасность проживания.

### **III. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

11. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Товарищество и (или) управляющая организация (управляющий) обязаны предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом многоквартирном доме, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за техническое содержание помещения и коммунальные услуги;
- перечень исполнителей работ и услуг;
- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования гражданами,
- нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные на территории соответствующего субъекта РФ;
- размер тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга;
- форму оплаты (образец счета-квитанции);
- порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством Российской Федерации;
- порядок, условия и форму обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан;
- телефоны и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

12. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений многоквартирного дома в период его жизненного цикла, является технический паспорт многоквартирного дома, содержащий техническую и иную достоверную информацию о техническом состоянии и износе каждого элемента и здания в целом, о потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях дома, помещений и земельного участка с элементами озеленения и благоустройства.

12.1. Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

12.2. Ежегодно по результатам проведения технического обследования общего имущества и (или) проведения капитального ремонта в технический паспорт многоквартирного дома вносятся в установленном порядке соответствующие изменения, связанные с изменениями в составе общего имущества, в техническом состоянии и уровне износа элементов и здания в целом, его потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях.

12.3. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в органе управления товарищества собственников недвижимости, либо уполномоченного на то лица.

13. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества осуществляется в зависимости от выбранного общим собранием способа управления многоквартирным домом, т.е. товариществом собственников недвижимости, в случае управления многоквартирным домом самостоятельно без привлечения управляющей организации (управляющего);

14. Условия договора управления многоквартирным домом и право его заключения, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах товарищества устанавливаются решением общего собрания собственников или решением Правления Товарищества по поручению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и на основании положений действующего законодательства Российской Федерации.

14.1. С каждым собственником помещения, не являющимся членом товарищества в многоквартирном доме, заключается договор управления на условиях, одинаковых для всех собственников и одобренного решением общего собрания ТСЖ.

14.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами. Отсутствие договора управления с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, не освобождает его от оплаты за содержание общего имущества дома и коммунальные и прочие услуги.

15. Договором управления многоквартирным домом определяются права и обязанности Товарищества в части организации (обеспечения) выполнения работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению технической возможности предоставления гражданам коммунальных услуг.

16. Органы управления ТСЖ в соответствии с договором управления многоквартирным домом от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества с исполнителями (подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями). Выбор таких организаций должен осуществляться преимущественно на конкурсной основе.

16.1 Органы управления ТСЖ в соответствии с договором управления многоквартирным домом от лица и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме заключают договоры с физическими и юридическими лицами, выполняют другие функции заказчика работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, договоры на информационное и консультационно-справочное, юридическое обслуживание в интересах Товарищества и его членов.

17. Товарищество собственников недвижимости вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме либо заключать от имени собственников помещений и за счет их средств договоры с соответствующими исполнителями работ и услуг в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

18. Все домовладельцы (включая арендаторов) вправе содействовать и участвовать в проводимых домом в весенне-осенний период санитарных мероприятиях по благоустройству дома, а также придомовой территории личным участием. Дату проведения санитарных мероприятий определяют органы управления многоквартирным домом и оповещают жителей за 10 дней до проведения этих мероприятий посредством размещения объявлений в местах доступных для обозрения.

19. По результатам технического обследования дома при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Правление, управляющий подготавливает собственникам помещений предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному (текущему) ремонту общего имущества с указанием сроков их проведения, рассчитывает их стоимость, а также размер платы за капитальный ремонт общего имущества для каждого собственника помещений.

20. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании предложений Правления, управляющего, принимают решение о проведении работ по капитальному (текущему) ремонту, их стоимости, размере и порядке оплаты капитального (текущего) ремонта общего имущества для каждого собственника.

21. Размер платы за жилое помещение и порядок её внесения устанавливается в соответствии с действующим жилищным законодательством и Уставом ТСЖ.

22. С целью соблюдения безопасности передвижения, работники и персонал ТСЖ вправе в случае захламления проходов и подъездных путей очистить их без специального напоминания и за счет виновных лиц. Претензии владельцев оставленных вещей и предметов на возмещение ущерба не принимаются. Освобождение от вышеуказанного имущества оформляется путем составления акта осмотра с фото-фиксацией.

#### **IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

23. Собственнику помещения в многоквартирном доме (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами.

24. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

а) на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в местах общего пользования;

б) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, в выборе способа управления, вносить

предложения об условиях договора управления многоквартирным домом и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ на содержание общего имущества;

в) участвовать в управлении многоквартирным домом, выполнять работы и услуги, в том числе консультационные, юридические, по содержанию общего имущества, и иные услуги, не противоречащие законодательству;

г) опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора управления многоквартирным домом, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и настоящими Правилами;

д) выверять у Товарищества расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных и прочих услуг (лично или через своего представителя);

е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных и прочих услуг и процедуре их защиты;

ж) на возмещение затрат при нарушении параметров качества и объемов предоставляемых коммунальных услуг согласно законодательству РФ;

з) обращение с жалобой на действия или бездействие управляющей организации (управляющего), органов управления Товарищества собственников помещений в территориальные органы Государственной жилищной инспекции и иные органы, указанные в разделе VII Правил, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через общественные организации потребителей;

и) требовать от Товарищества отчет по окончании года на общем собрании собственников; к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

25. Собственники помещений несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и обязаны:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, коммунальные и прочие услуги;

б) поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии.

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

д) уведомлять органы управления Товарищества в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.); сообщать о сдаче помещения в наем (поднаем, аренду), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

е) при проведении любых работ, связанных с общим имуществом согласовывать в письменном виде график их проведения, лиц их проводящих с предоставлением соответствующих удостоверений, допусков к работам с Правлением ТСЖ или уполномоченным ТСЖ лицом (в т.ч. отключение предоставляемых ресурсов). Перечень документов определяется индивидуально уполномоченным ТСЖ лицом в зависимости от вида и типа работ;

26. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

а) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме в порядке, установленном действующим законодательством;

в) производить переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования, общего имущества в многоквартирном доме, а также совершать иные действия в указанных помещениях, за

исключением случаев, когда имеется согласие собственников помещений в доме в порядке, установленном действующим законодательством;

г) производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с органами управления Товарищества, органом местного самоуправления/компетентным органом (далее - орган, осуществляющий согласование);

д) для осуществления реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, должно быть получено согласие собственников помещений в многоквартирном доме, а также согласование с жилищной и пожарной инспекциями и иными органами в порядке, установленном действующим законодательством;

26.1. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее заявитель в орган), осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Завершение переустройства и (или) перепланировки, и (или) иных работ с соблюдением требований, указанных в п.25.1. настоящей статьи подтверждается органом, осуществляющим контроль за переустройством, перепланировкой и за переводом помещений из нежилых в жилые и обратно (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен собственником, осуществляющим перевод помещений, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

## 26.2 Права пользователей помещений в МКД.

1. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме.

2. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) информировать наймодателя в установленные договором найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

ж) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

з) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

и) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

26.3 В случае передачи помещения в МКД в аренду/субаренду, Собственник или Наниматель помещения должен в течении 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Договора передать копию Договора и сведения о проживающих лицах в ТСЖ для ведения реестра собственников/нанимателей помещений в МКД.

## **VII. КОНТРОЛЬ СОБЛЮДЕНИЯ ПРАВИЛ**

27. Осмотры общего имущества осуществляются должностными лицами органов управления товарищества собственников недвижимости, уполномоченным лицом ТСЖ (далее - ответственные лица).

28. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- должностными лицами органов управления товарищества собственников недвижимости или управляющей организацией,
- органами местного самоуправления/компетентными органами и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

## **VIII. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

29. Собственники помещений/квартир, Арендаторы/наниматели в многоквартирном доме и Правление Товарищества не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Товарищества и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

29.1. Для получения доступа авто на территорию Собственнику необходимо оформить заявку и передать ее в ТСЖ для внесения в базу данных автомобилей собственников. В заявке указываются ФИО собственника, номер квартиры, данные автомобилей собственников, гос. номера для учета (копии техпаспортов) контактные телефоны владельцев транспорта для экстренной связи. В заявке необходимо указать какое устройство необходимо активировать – бесплатное приложение для открытия шлагбаума с телефона или приобрести брелок. Брелок требуется оплатить в ТСЖ или купить самостоятельно и передать для активации в службу охраны. Если помещение/квартира сдается в аренду – заявка подается Собственником, в которой указывается на основании какого Договора аренды передаются права пользования.

30. 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, не предусмотренную в Уставе

Товарищества. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

31. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, дверях, пролетах.

Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Товарищества решением собрания собственников, определяется информационный стенд, размещенный в парадных, средства СМИ, сайт в сети интернет ТСЖ «МОРСКОЙ 15», иные места, предусмотренные решением общего собрания членов ТСЖ. Категорически запрещается писать, наносить краску и иные пачкающие вещества на конструкции, входящих в состав общего имущества.

32. Собственники помещений (арендаторы) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые, колясочные) без соответствующего разрешения Правления Товарищества. Запрещается хранение в помещениях или кладовых/колясочных взрывоопасных или легковоспламеняющихся материалов.

33. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями без соответствующих проектных документов и согласований с уполномоченными на то организациями. Лоджии, находящиеся в общедолевой собственности, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

34. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий/террас/балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

35. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на фасаде и кровле дома без согласования с Правлением Товарищества. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной и кабельным телевидением.

36. Весь мусор и бытовые отходы должны сбрасываться в специальные контейнеры, а крупногабаритный в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет.

37. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий/террас, на лестничные проемы, газоны, общедомовую территорию. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в специальные контейнеры.

38. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы гигиены, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение/засор.

39. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы/ревизии либо смотровые люки.

40. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания членов Товарищества и письменного согласия Правления с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

41. За исключением специально определенных мест отдыха, не разрешается играть или отдыхать, а также оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах зданий, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или в других элементах общего пользования.

42. Посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории Товарищества и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

43. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, порча общего имущества. Запрещается

установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

43.1. С целью сохранения зеленых насаждений, а также состояния придомового земельного участка, на территорию придомового земельного участка запрещен въезд такси и других автотранспортных средств посторонних лиц, за исключением для малоподвижных групп населения, случаев выезда с большим багажом, колясками и организаций экстренных служб. В данном случае подается заявка по телефону на охрану ТСЖ с фиксацией охраной каждой заявки.

43.2. С целью сохранения зеленых насаждений, а также состояния придомового земельного участка, собственники помещений должны информировать своих клиентов/сотрудников посетителей о необходимости прохода в данные помещения через отдельно расположенный вход на территории придомового участка МКД. В случае нарушения данного правила, путем составления акта фиксации, ТСЖ имеет право ограничить доступ в данные помещения.

## **IX. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА**

44. Собственник (арендатор) помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Собственник (арендатор) не должен пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, в интервале с 23ч. 00мин. до 07ч. 00 мин.

45. Не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки, разгрузочно-погрузочные работы и т.д.) продолжительностью более 4-х часов. В рабочие дни работы проводить обязательно с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18ч. 00 мин.; а в выходные и праздничные дни запрет на шумы и работы с 23ч.00 мин. до 12ч. 00 мин., работы проводить с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18ч. 00 мин.

Исключение составляют работы по уборке снега, а также ликвидация последствий аварий, стихийных бедствий, действия, направленные на предотвращение правонарушений, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

46. Не допускается появление в местах общего пользования многоквартирного дома лиц в нетрезвом состоянии, а также распитие спиртных напитков. Внешний вид жильцов, покидающих пределы помещений в многоквартирном доме, должен соответствовать общепринятым нормам.

## **X. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

47. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях в многоквартирном доме или элементах общего пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

48. Содержание собственниками в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка или шума, Правление имеет право применять штрафные меры.

49. Домашние животные выгуливаются в строго отведенных для этого местах. На территории Товарищества животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего имущества, должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты.

50. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними или дикими животными и освобождают Правление, других собственников помещений и Товарищество от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в

многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки, а также собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования, обязаны находиться в намордниках.

51. Все животные, выводимые собственником за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чём необходимо проинформировать Правление с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае, Правление вправе официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

## **XI. СТОЯНКА МАШИН И СКЛАДИРОВАНИЕ**

52. Товарищество не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования и находящихся в зоне ответственности охраны.

53. Стоянка транспорта на территории Товарищества допускается только в специально отведенных местах. Въезд и стоянка на внутривортовой территории допускается только для разгрузки и выгрузки, а также машин специального назначения.

53.1. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на срок, не более 12 часов, если иное не установлено локальным актом ТСЖ.

53.2. Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях владеющих жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома, если иное не установлено дополнительным локальным актом ТСЖ.

53.3. Минимальное от ограждающих конструкций расстояние, на котором разрешено ставить автомобили 3 - 4 метра, необходимые для проезда специальной техники.

53.4. Запрещается парковка и длительная стоянка (более времени, необходимого для посадки и высадки пассажира или для разгрузки или загрузки любого автотранспорта), перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к лестничному маршу в здание.

53.5. К злостным нарушителям правил пользования общей парковкой, Правление вправе применять штрафные санкции, в размере принятом решением общего собрания собственников (факт нарушения оформляется актом).

54. На прилегающей территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на его территории не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

54.1. На прилегающей территории МКД (придомовой территории) действует принцип размещение автотранспортного средства исходя из формулы 1 квартира/помещение = 1 машина. Размещение автотранспорта в большем размере разрешается на основании письменного согласия ТСЖ, после поступления мотивированного заявления. Срок рассмотрения данного заявления 10 (десять) календарных дней.

55. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Товарищество не несет ответственности перед владельцем автотранспортного средства за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

## **XII. РЕКРЕАЦИОННЫЕ И ДРУГИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ.**

56. К рекреационным сооружениям при их наличии относятся: детская площадка, теннисный корт и клуб здоровья. Другие общественные сооружения включают летнюю эстраду и комнату отдыха. Товарищество не несет ответственности за какие-либо происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения, связанные с использованием названных сооружений. Собственник помещения не может предъявлять каких-либо претензий Товариществу, его обслуживающему персоналу, представителям или служащим в связи с любыми случаями гибели, получения телесных повреждений или причинения ущерба собственности вследствие или в связи с использованием таких сооружений, за исключением случаев, когда может быть однозначно доказано, что гибель, телесное повреждение, или ущерб имуществу явились прямым результатом

халатности со стороны Товарищества, его представителей, обслуживающего персонала или служащих. Товарищество не несет какой-либо ответственности за последствия действий арендаторов, гостей или приглашенных лиц, подрядчиков собственника помещения при пользовании рекреационными или другими общественными сооружениями, общим имуществом за исключением случаев, описанных выше.

57. Категорически запрещается курение в подъездах, парадных, лифтах, паркинге в рекреационных сооружениях и местах отдыха детей. В случае нарушения данного положения Правление вправе наложить штраф на виновное лицо в размере установленным Общим собранием.

58. В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, арендатора, приглашенных лиц, подрядчиков или домашних животных, ремонт производится за счет собственника помещения.

### **ХIII. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ.**

59. При выезде или въезде новых домовладельцев в любое помещение многоквартирного дома, его собственник (арендатор), прежний или новый, обязан уведомить Председателя или Управляющего о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также мусор, возникшие в результате данного переезда и компенсировать/устранить любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного и строительного мусора производится собственником самостоятельно. Использование лифта для перевозки крупногабаритных грузов выходящих за размеры не допускается.

### **ХIV. УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ ТОВАРИЩЕСТВА**

60. Собственник помещения не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над сотрудниками Товарищества, Управляющим или Правлением Товарищества, если такие действия превышают права, установленные законом, Уставом Товарищества и настоящими правилами, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.

61. Все установленные Товариществом сборы и платежи подлежат уплате собственником помещения. За просрочку платежа более 3-х месяцев устанавливается пеня в размере 1% от суммы платежа за каждый день просрочки. Помимо этого, Правление также имеет право запретить собственнику помещения пользоваться рекреационными сооружениями и местами для парковки транспортных средств вплоть до момента погашения задолженности.

61.1. Осуществление сбора платежей может производиться уполномоченным Правлением Товарищества лицом, о чем уведомляются все домовладельцы объявлением в платежных ведомостях и производятся в помещении, предусмотренном и оборудованном для этих целей.

61.2. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов Собственнику (арендатору) помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

62. Жалобы, касающиеся эксплуатации и управления многоквартирным домом, на действия (бездействие) Правления Товарищества, председателя Правления (Управляющего), отдельных собственников (арендаторов), подаются только в письменной форме Председателю или Правлению Товарищества. Срок рассмотрения жалобы – 1 месяц.

### **ХIV. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ**

63. Наружные двери входа в каждое помещение в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на лоджию/балкон, террасу должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более

1-го месяца) отсутствия жильцов в помещении собственник должен уведомить о своем отъезде Председателя или Правление/Управляющего, предоставив сведения о контактных лицах.

64. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями, подрядчиками собственников помещения и арендаторов, включая курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом председателю или представителю Правления.

65. Доступ на территорию многоквартирного жилого дома осуществляется согласно должностной инструкции, являющейся приложением к договору с организацией, осуществляющей охрану и безопасность объекта. Вне зависимости при доступе на территорию лиц не являющихся собственником помещения или членом его семьи требуется предоставление собственником копии паспортных данных подрядчиков и иных лиц с предоставлением соответствующего заявления от собственника в адрес ТСЖ с возложением ответственности за действия данных лиц на себя и указанием цели и срока их пребывания на территории многоквартирного жилого дома.

## **XV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

65. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

65.1. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

66. Несоблюдение или нарушение настоящих правил влечет административную ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Кодексом об административной ответственности РФ и иными нормативными актами, регулирующими вопросы содержания и ремонта общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.

Приложение №1  
к Правилам проживания и внутреннего распорядка  
в многоквартирном доме Товарищества  
собственников жилья «МОРСКОЙ 15»

**ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ ЗА НАРУШЕНИЕ «ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО  
РАСПОРЯДКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ «МОРСКОЙ 15»**

1. Порча общедомового имущества: стоимость восстановительного ремонта;
2. Размещение в неустановленных местах общего пользования мебели, велосипедов, и другого имущества – предупреждение, при повторном: 300 рублей.
3. Загромождение лестничных площадок, переходных лоджий, лестниц, приквартирных и прилифтовых холлов крупногабаритным мусором, картоном от бытовой и видео-оргтехники, строительным мусором – Предупреждение, при не устранении: оплата в размере стоимости соответствующих куб.м. работ по погрузке и вывозу, утилизации.
4. Нарушение шумового режима: 500 рублей.
5. Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ: 500 рублей, недопуск подрядчиков на объект.
6. Парковка на газонах, тротуарах: 500 рублей.
7. Выгул собак на газонах, во дворе – Предупреждение, при повторном- 500 рублей.
8. Порча зеленого насаждения: 500 рублей.
9. Курение в неустановленных местах: - Предупреждение, при неустранении -500 руб.

Штрафные санкции выписываются отдельной квитанцией. К злостным нарушителям настоящих Правил Правление ТСН вправе применять штрафные санкции, в размере, принятом решением общего собрания собственников, Факт нарушения оформляется соответствующим актом.

Приложение №2  
к Правилам проживания и внутреннего распорядка  
в многоквартирном доме Товарищества  
собственников жилья «МОРСКОЙ 15»

## **ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ**

1. Перед началом ремонтных работ вышеперечисленные правила доводятся до сведения ответственного сотрудника организации, выполняющей ремонтные работы в помещении. В специальном журнале ремонтных работ ставится пометка о том, что владелец квартиры и привлеченные им работники с Правилами проведения ремонтных работ ознакомлены. В случае несоблюдения требований настоящих Правил, ремонтные работы могут быть запрещены Товариществом.

2. Время проведения ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Не допускается производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Не допускается пользоваться или допускать пользование устройствами, создающими сильный шум, в интервале с 23ч. 00мин. до 07ч. 00 мин.

Не допускается проведение строительных работ, связанных с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки, разгрузочно-погрузочные работы и т.д.) продолжительностью более 4-х часов. В рабочие дни работы проводить с 9-00 обязательно с перерывом с 13ч. 00 мин. до 15ч.00 мин. (для отдыха малолетних детей) и не позднее 19ч. 00 мин.; в выходные и праздничные дни шумные работы ЗАПРЕЩЕНЫ.

3. Подача электроэнергии в квартиру при необходимости по временной схеме на время проведения ремонта осуществляется на основании заявления на имя Председателя при наличии технической возможности. Оплата за энергопотребление по временной схеме производится авансом за месяц вперед.

4. До начала электротехнических работ в квартире владелец обязан:

- при необходимости получить и согласовать в компетентных органах технические условия;
- выполнить индивидуальный проект электрификации квартиры (в компании, имеющей лицензию на проектирование);

Работы выполнять квалифицированными работниками компании, имеющей лицензию/разрешение на право проведения данного вида работ.

После завершения работ по электрификации квартиры владелец представляет в правление ТСЖ (Председателю):

- технические условия;
- договор на проектирование;
- заверенную печатью организации-проектировщика копию лицензии/сертификата на проектирование;
- Проект;
- договор с подрядчиком на электрификацию квартиры;
- заверенную печатью подрядной организации копию лицензии/сертификата;
- Акт приемки-сдачи выполненных работ по договору.

В зависимости от вида работ при отсутствии какого-либо из вышеперечисленных документов допуск электроразводки в эксплуатацию по постоянной схеме не допускается.

5. До начала проектных работ по переустройству помещения владелец помещения обязан получить в Товариществе:

- технические условия на переустройство помещения,
- оформить акт разграничения балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности).
- перечень документов и требований, определяемых Товариществом для разрешения проведения ремонтно-строительных работ по переустройству помещений

6. Перечень документов, предоставляемых в Товарищество для переустройства (реконструкции):

От владельца:

- Копия подписанного акта приема-передачи помещения.
- Проект по переустройству квартиры (нежилого помещения) в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и вентиляции, кондиционирования,
- Договор на проведение технического надзора.
- Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.
- Договор на переустройство помещений с организацией, имеющей лицензию на выполнение соответствующих работ.
- Копия лицензии/сертификата организации.
- Приказ о назначении ответственного лица за производством работ и технику безопасности
- Список рабочих с копиями паспортов.
- Заявление о начале и сроках проведения работ.
- График выполнения работ. Зарегистрировать в специальном журнале дату фактического начала работ. По окончании работ поставить отметку об окончании работ.

7. Завоз материалов на объект возможен с 10.00 до 18.00, на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов, - легковая машина не более 40 мин. В исключительных случаях возможна доставка и разгрузка материалов в ночное время, по предварительному согласованию с Председателем Товарищества/управляющим. Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается ДВП (картоном, фанерой, иным защитным материалом и т.п.). Подъем оборудования и материалов до своего помещения и впоследствии их вывоз осуществляется строго по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем материалов на объект осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, в которую доставлялись строительные материалы.

8. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора и вымыты владельцем квартиры, из которой выносился строительный мусор/ силами подрядной организации собственника.

9. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника Товарищества.

10. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

а) мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

б) мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов/террас устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.).

в) применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.

г) изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений.

д) использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме грузового при наличии технической возможности).

е) загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования.

ж) сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

з) установка наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения.

и) отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

к) снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.

л) совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освежения.

м) использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.

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

11. При проведении ремонтно-строительных работ без согласования с ТСН не допускается:

а) изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

б) закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием управляющей компании/управляющей с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.

в) демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации.

г) проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчерской службой за 24 часа до начала производства работ.

12. Владелец помещения обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) по нормам.

13. Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь (чистую) спецодежду.

14. Строители обязаны находиться на территории объекта в чистой одежде.

Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лифты.

15. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Товарищества в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации. В случае нарушения сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

16. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудования и материалы.

17. Вышеуказанные правила, указанные в п. 2 данных Правил не применяются, в случае необходимости проведения аварийных и/или иных работ, связанных с возобновлением оказания коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и/или предотвращения аварийных ситуаций.

Утверждено годовым общим собрание собственников (Протокол № \_\_\_\_\_.)

**Общее имущество собственников МКД расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А  
для предоставления во временное пользование (аренду).**

Основные характеристики и условия:

п/п	Наименование общего имущества	Площадь	Местонахождение	Характеристики	Состояние	Назначение	Стоимость
1	Часть нежилого помещения	11.3, 9.5	Пом. 2-Н	Чистое, сухое Окна – да, отопление - да ХВС/ГВС/канализация-нет освещение -да	Косметический ремонт	Размещение работников	безвозмездно
2	Часть нежилого помещения		Пом. 2-Н	Чистое, сухое Окна – да, отопление - да ХВС/ГВС/канализация-да освещение -да	строительство	Размещение туалета	безвозмездно
3	Фасад МКД		Цокольный/1 этаж			Для размещения вывесок и рекламы (СНРИИ)	При наличии согласованного проекта 10000руб./м2 в месяц
4	помещение паркинга 2-Н		Пом. 2-Н схема	Плохой подход, чистое, сухое, окна-нет, отопление- есть, ХВС/ГВС/канализация-нет, освещение -да	Косметический ремонт	Хранение велосипедов/мотоциклов	Определяется правлением
5	Места установки технологического оборудования		места установки оборудования и сетевых коммутаторов провайдеров теле/видео /интернет коммуникаций, сети				10%. (за размещение оборудования) – в месяц от суммы предоставленных услуг

25.04.2025

**Расчёт стоимости на разработку рабочей документации по ремонту кровли многоквартирного жилого дома по адресу:  
197110, Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А**

№	Наименование разделов	Стоимость работ	Примечание
<b>Стадия 1: Стадия "Р" - рабочая документация</b>			
1	Раздел "АС"	275 000,00р.	Конструктивно-строительные решения
2	Раздел "СМ"	82 000,00р.	Сводный сметный расчет в раценках РФ на текущий период времени
	<b>Итого включая НДС 20%</b>	<b>357 000,00р.</b>	<b>Срок выполнения составляет 45 календарных дней</b>

1. Авансовый платеж составляет 50 % от стоимости работ

2. Окончательный платеж производится Заказчиком после подписания актов выполненных работ и составляет 50 % от стоимости работ

Начальник Проектного отдела

Заместитель Генерального директора



Муксинова О.А.

Сокольский М.А.

192012, Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 120, литера К, офис №313

тел/факс (812) 495-42-14, 495-42-69 сот. 8-911-747-03-83 E-mail: o.muks@mail.ru E-mail: axiomaspb@mail.ru Сайт: www.axiomaspb.ru



ИП Косарева Г.С.  
Адрес: 196652, г. Санкт Петербург, г.  
Колпино, ул. Севастьянова д.30 корп 1. стр.1  
кв.22.

ИНН 183404161274  
ОГРНИП  
318784700075760

ЖКХ  
ЭКСПЕРТ  
СРО –П- 012-06072009  
№416 от 20.07.2018

ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

+7(812)425-60-75  
+7(952)390-87-64  
+7(911)994-92-30

[gkx.expert@gmail.com](mailto:gkx.expert@gmail.com)

## КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

### Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства фасада

#### Характеристики объекта:

Адрес объекта: г Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А

Серия, тип проекта: - **Индивидуальный**

Год постройки: **2011**

Общий строительный объем: **62632 м3**

Площадь здания всего: **10202,1 м2**

В том числе

Площадь жилых помещений: **9366,9 м2**

Число лестниц: **4**

Число этажей: **7**

**Цель работы:** Разработка проекта благоустройства элементов благоустройства в части капитального ремонта фасада.

**Стадийность проектирования** - одностадийное – рабочая документация.

#### Состав работ:

- ✓ Проведение предпроектного обследования;
- ✓ Ознакомление с проектной и исполнительной документацией;
- ✓ Сбор исходной информации для получения технического задания от Комитета по градостроительству и архитектуре;
- ✓ Составление Заключения по результатам обследования и подготовка заявления на получение задания в Комитете по градостроительству и архитектуре;
- ✓ Получение технического задания на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства в части капитального ремонта фасада от Комитета градостроительства и архитектуры СПб;
- ✓ Разработка рабочей документации для проекта благоустройства элементов благоустройства в части капитального ремонта фасада;
- ✓ Согласование проекта благоустройства элементов благоустройства в Комитете по градостроительству и архитектуре СПб

#### Состав рабочей документации:

1. Пояснительная записка.
2. Архитектурно-строительные решения:
  - титульный лист;
  - общие данные;
  - рабочие чертежи;
  - спецификация материалов;
  - ведомость объемов работ.

#### Исходные данные, предоставляемые Заказчиком:

- Техничко-экономический паспорт здания.
- Проектная документация (поэтажные планы).
- Доверенность на представление интересов заказчика
- Заверенные копии правоустанавливающих документов.

**Стоимость и сроки выполнения работ:**

Срок выполнения работ – **180 рабочих дней.**

Стоимость работ: - **395 000 руб., НДС не облагается.**

*(проектирование в соответствии с техническим заданием из Комитета по градостроительству и архитектуре).*

1 платеж – 30% аванс;

2 платеж – 30% после получения ТЗ от комитета по градостроительству;

3 платеж – 40 % после получения согласованного КГА проекта.

***Мы гарантируем согласование проекта Комитетом по Градостроительству и Архитектуре, что будет прописано в договоре.***

**Ваш персональный менеджер Екатерина Сергеевна Михальчук +7 921-388-5880**

Генеральный директор  
«ЖКХ Эксперт»



Косарева Г.С.



ИП Косарева Г.С.  
 Адрес: 196652, г. Санкт Петербург, г.  
 Колпино, ул. Севастьянова д.30 корп 1. стр.1  
 кв.22.

ИНН 183404161274  
 ОГРНИП 318784700075760

**ЖКХ  
 ЭКСПЕРТ**  
 СРО – ГИ 012-06072008  
 №416 от 20.07.2018

ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

+7(812)425-60-75  
 +7(952)390-87-64  
 +7(911)994-92-30

[gkx.expert@gmail.com](mailto:gkx.expert@gmail.com)

**КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ № 25036 от 30.04.25**

**Характеристики объекта:** г Санкт-Петербург, Морской пр., д. 15, лит. А

Серия, тип проекта: **-Индивидуальный**

Год постройки: **2011**

Общий строительный объем: **62632 м3**

Площадь здания всего: **10202,1 м2**

В том числе

Площадь жилых помещений: **9366,9 м2**

Число лестниц: **4**

Число этажей: **7**

**Цель обследования:** Сметная документация на капитальный ремонт фасада

**Состав работ:**

**1. Подготовка сметной документации**

Подготовка сметной документации с применением ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012 редакции 2014 года», утвержденной распоряжением Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга от 05.10.2015 № 196-р.

1. При разработке сметной документации учитывать и не превышать размеры предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах утвержденные соответствующим постановлением Правительства Санкт-Петербурга на календарный год, в котором планируется проведение работ.

2. Сметную документацию составлять в соответствии с образцами в приложении к МДС 81-35.2004.

3. Стоимость основных материалов, не учтенных расценками определить в текущем уровне цен по «Территориальному сборнику сметных цен на основные материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве»

4. При определении стоимости капитального ремонта необходимо применить прогнозный индекс-дефлятор в соответствии с действующим распоряжением Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербург, учитывающий срок окончания выполнения работ (согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 г. №1206).

**Стоимость и сроки выполнения работ:**

➤ Срок выполнения работ – **25 рабочих дней.**

➤ Стоимость работ: Сметная документация – **85 000 руб.** НДС не облагается.

Настоящее ценовое предложение действует до

**Ваш персональный менеджер Екатерина Сергеевна Михальчук +7 921-388-5880**

С уважением,

Генеральный директор «ЖКХ Эксперт»



Косарева Г.С.