

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель правления товарищества
собственников жилья «Берёзовая 1а»

А.С. Коновалов _____

« » _____ 200 г.

г. Кунгур

М.П.

ИНСТРУКЦИЯ

СОБСТВЕННИКУ ПОМЕЩЕНИЯ (ДОВОМЛАДЕЛЬЦУ) В ДОМЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. Общие положения
2. Обязанности домовладельцев
3. Правила содержания помещений
4. Правила пользования водопроводом и канализацией
5. Права домовладельцев
6. Заключительные положения

1. Общие положения

1. Настоящая инструкция разработана в соответствии с Федеральным Законом «О товариществах собственников жилья», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Уставом товарищества.

2. Товарищество собственников жилья, далее – товарищество, – форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в кондоминиуме и имуществом товарищества.

Товарищество образовано и осуществляет свою деятельность в рамках положений Гражданского кодекса РФ, Федерального Закона «О товариществах собственников жилья» иного действующего законодательства РФ, а также Устава товарищества.

Товарищество некоммерческая организация и является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

3. Домовладелец – собственник жилого и/ или нежилого помещения в кондоминиуме, он же - участник долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме.

По своему волеизъявлению, в порядке и на условиях установленных Уставом товарищества, домовладелец является членом товарищества.

4. Имущество кондоминиума - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

5. Общее имущество в кондоминиуме - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности домовладельцев. Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

6. Имущество товарищества - материальные и финансовые ресурсы, находящиеся на его балансе и

являющиеся собственностью товарищества.

7. После получения Свидетельства о государственной регистрации права домовладелец обязан:

- представить в правление товарищества копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение, копию технического паспорта на помещение, копии документов, дающих право на получение льгот по оплате жилищно – коммунальных услуг. Копии предоставленных документов остаются в правлении товарищества;
- ознакомиться с настоящей инструкцией и строго действовать требованиям её положений;
- подать (по своему волеизъявлению) в правление заявление, установленного образца, о приеме в члены товарищества.

2. Обязанности домовладельцев

1. Домовладелец обязан:

- использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дом и занимаемое помещение *;
- не реже одного раза в пять лет производить ремонт жилых и вспомогательных помещений;
- при обнаружении серьезных неисправностей в квартире или местах общего пользования немедленно принимать возможные меры к их устранению. Сообщить о неисправности в правление товарищества и в соответствующую аварийную службу;
- соблюдать порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в подвальном помещении, придомовой территории и других местах общего пользования;
- выгуливать домашних животных только в специально отведенных для этих целей местах;
- использовать лифт только для перевозки людей;
- ставить в известность правление товарищества о намерении отключить какие либо инженерные системы дома при производстве ремонтно – строительных работ в квартире и получить на то соответствующее разрешение.
Самостоятельное отключение запрещено;
- о возникновении аварийных и чрезвычайных ситуаций немедленно сообщить в правление товарищества, соответствующие аварийно – диспетчерские службы и принять все возможные меры по их ликвидации;
- допускать в занимаемое помещение работников эксплуатационных служб и членов правления товарищества;
- сообщать в правление товарищества об изменении фактически проживающих в квартире;
- ставить в известность правление товарищества о сдаче в аренду своей квартиры;
- при длительном отсутствии сообщить в правление номер телефона близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться при возникновении аварийной ситуации в занимаемом помещении;

- обеспечивать оплату обязательных платежей и взносов, необходимых для покрытия затрат товарищества, связанных с технической эксплуатацией общего недвижимого имущества жилого дома.

Оплата производится через расчетный счет или кассу товарищества, согласно квитанциям установленного образца, не позднее 25 числа, месяца следующего за расчетным.

2. Домовладельцу запрещено:

- загромождать балконы предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и другими);
- вывешивать бельё, одежду, ковры и прочие предметы на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мыть автомашины на придомовой территории;
- самостоятельно строить мелкие дворовые постройки (гаражи, ограды), переоборудовать балконы и лоджии;
- окрашивать оконные переплеты с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождать дворовую территорию металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
- выливать во дворы помои, выбрасывать пищевые и другие отходы, мусор, а также закапывать или сжигать его во дворах;
- крепить к стенам зданий различные растяжки, подвески, вывески, указатели (флажки и другие устройства), устанавливать кондиционеры и спутниковые антенны без соответствующего разрешения.

3. Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускается.

4. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

3. Правила содержания помещений

1. Товарищество, во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования, имеет право проверить температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях (квартирах).

2. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

3. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и изолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в стене, подоконные приточные устройства и т.д.). Домовладельцам рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях специальные бытовые вентиляторы.

4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

5. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

6. Расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания.

Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

7. С целью экономии энергоресурсов и улучшения температурно-влажностного режима помещений оконные (балконные) проемы должны оборудоваться уплотняющими прокладками, лучше из поролона, которые подлежат замене не реже 1 раза в 5 лет.

8. Для предотвращения попадания атмосферной влаги через окна в нижнем бруске коробки должно быть 2 паза для отвода воды шириной 10 мм на расстоянии 50 - 100 мм от края. Прорези должны быть очищены и иметь уклон наружу. Окраска окон производится 1 раз в 5 лет.

Стекла ставятся на двойном слое замазки и крепятся штапиками.

9. Не допускается использование балконов, и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение.

10 Для устранения скрипа паркетного пола необходимо произвести перестилку паркета с укладкой его по слою строительного картона или толя с заменой поврежденных клепок.

Паркетные полы должны натираться мастикой или покрываться специальными лаками для полов. Натирку полов (после предварительной очистки специальным раствором) следует производить не реже одного раза в два месяца, покрытие лаком, как правило, через каждые 4 - 5 лет с предварительной циклевкой поверхности. Мытье паркетных полов не допускается.

Полы с клепками паркета, прикрепленными к основанию битумной мастикой, должны натираться только водными мастиками.

11. Дощатые полы следует красить масляной краской или эмалью не реже одного раза в три года с предварительной их шпаклевкой.

Подпольное пространство дощатых полов на лагах по грунту с деревянными перекрытиями должно проветриваться через вентиляционные отверстия, устанавливаемые в полу в двух противоположных углах комнаты или в плинтусах в виде щелей из расчета 5 кв. см на 1 кв. м площади помещения. Решетки над отверстиями должны быть уложены на подкладках выше поверхности пола на 10 мм.

При сильном усыхании новых дощатых полов необходимо провести их сплачивание и простружку с последующей окраской.

12. Полы из линолеума, полихлорвиниловых плиток следует ежедневно протирать теплой или холодной водой и не реже одного - двух раз в месяц натирать специальными щетками. Мыть эти полы горячей водой с добавлением соды, чистить пемзой или песком не допускается.

13. Снижение статической электризации полов из синтетических материалов, поливинилхлоридного линолеума и плиток и т.д. следует достигать повышением относительной влажности воздуха в помещениях до 50 - 55%, натиркой полов специальными мастиками или воском, обработкой покрытий антистатическими препаратами.

14. Основание пола из линолеума при замене изношенного должно быть отремонтировано и выровнено. Для тонкого линолеума основание следует устраивать из полужестких твердых древесноволокнистых плит, ячеистого бетона и других материалов, обладающих низким коэффициентом теплоусвоения.

15. Поврежденные участки покрытия из линолеума необходимо ремонтировать или заменять, подбирая материал по цвету и рисунку. Отслоившиеся покрытия из линолеума и синтетических плиток следует хорошо просушить и наклеить на мастики, предварительно очистив основание.

16. Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

Полы из керамических, мозаичных и цементных плиток необходимо мыть теплой водой не реже одного раза в неделю.

4. Правила пользования водопроводом и канализацией

1. Для правильной и безаварийной эксплуатации водопровода и канализации необходимо соблюдать следующие условия:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать товариществу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

2. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2 - 3 см) в нижней части дверей.

5. Права домовладельца

1. Домовладелец имеет право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций (статья 5 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики").

2. Домовладелец имеет право принимать участие на общих собраниях членов товарищества с правом решающего голоса в соответствии с Уставом товарищества.

6. Заключительные положения

1. За последствия несоблюдения домовладельцем требований настоящей инструкции товарищество ответственности не несет, а также товарищество вправе не выполнять своих обязанностей и обязательств по отношению к данному домовладельцу и принять к последнему меры гражданско – административного воздействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Более подробную информацию о деятельности товарищества, взаимоотношениях между товариществом и домовладельцами можно получить ознакомившись с Уставом товарищества и/ или обратившись в правление товарищества.

3. Товарищество вправе вносить изменения и дополнения в настоящую инструкцию, письменно поставив в известность домовладельца.

Примечание. * Условия и порядок переоборудования (переустройства, перепланировки) (далее - переоборудование) жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых помещений:

- переоборудование жилых и нежилых помещений в кондоминиуме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном законодательством порядке.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров;

- переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются;
- перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается;
- домовладелец, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние;
- аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением домовладельцем, нанимателем или арендатором помещения настоящего пункта либо по его вине, устраняется товариществом за счет виновного.

Контактные телефоны:

Правления товарищества - **8-908-25-32-904** председатель

Городской управы - **2-42-83**

Управления ЖКХ - **29940, 22157, 29930**

Пожарной охраны - **112**

Отделения милиции - **112**

Скорой медицинской помощи - **112**

Службы газового хозяйства **112**

Санитарно-эпидемиологической станции - **2-64-84**

Аварийных служб:

Теплосети - **3-14-54**

Водоканал - **2-47-46**

Электросети - **2-07-17**

Органа Государственной жилищной инспекции - **2-09-80**

Правление товарищества