

Утверждены решением общего собрания
собственников помещений (Протокол
№ ____ от « ____ » _____ 2026 года).

Правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме
по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай, д. 31, корп. 2

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491), Уставом ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2» и решениями общих собраний собственников помещений.

1.2. Настоящие Правила устанавливают порядок пользования общим имуществом в многоквартирном доме (далее – МКД), права и обязанности собственников и пользователей помещений, а также ответственность за нарушение установленных требований.

1.3. Действие Правил распространяется на всех собственников помещений в МКД, членов их семей, нанимателей, арендаторов и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД на законных основаниях.

1.4. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется Правлением ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2» и уполномоченными им лицами.

1.5. Внесение изменений и дополнений в настоящие Правила осуществляется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2. Состав общего имущества МКД

2.1. В состав общего имущества собственников помещений в МКД входят:

–помещения общего пользования: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, тамбуры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование;

–ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;

–механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

–земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства;

–иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации МКД.

2.2. Изменение состава общего имущества возможно только в порядке, установленном жилищным законодательством.

3. Права и обязанности собственников и пользователей помещений

3.1. Собственники и пользователи помещений в МКД имеют право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом МКД по его прямому назначению в порядке, установленном настоящими Правилами и законодательством;

3.1.2. Участвовать в общих собраниях собственников помещений и принимать решения по вопросам пользования общим имуществом.

3.2. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:

3.2.1. Использовать общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая права и законные интересы других собственников.

3.2.2. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические и технические нормы.

3.2.3. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям ТСЖ или уполномоченным им лицам к общему имуществу, находящемуся в пределах их помещения, для осмотра, технического обслуживания, ремонта и устранения аварийных ситуаций. В случае необеспечения доступа, а также в случае причинения ущерба общему имуществу, ответственность и убытки возлагаются на такого собственника.

3.2.4. Своевременно информировать Правление ТСЖ о выявленных неисправностях и повреждениях общего имущества.

3.2.5. Поддерживать принадлежащее им помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, и соблюдать установленные законодательством нормативы и технические требования по содержанию, использованию, ремонту, перестройке и модернизации принадлежащего им помещения, не допуская действий, наносящих ущерб общему имуществу.

3.2.6. Обеспечивать выполнение требований Устава и настоящих Правил лицами, проживающими совместно с ними, а также арендующими или нанимающими принадлежащее им помещение.

3.2.7. Не загромождать и не захламлять места общего пользования, не складировать личные вещи (коляски, велосипеды, мебель, обувь, строительные материалы и т.п.) на лестничных площадках, в коридорах, холлах, тамбурах и других помещениях общего пользования.

3.2.8. Не осуществлять самовольную перепланировку и (или) переустройство инженерных сетей или несущих конструкций МКД, повлекшие или могущие повлечь негативные последствия для общего имущества или причинение ущерба иным собственникам. В случае нарушения данной обязанности собственник обязан устранить последствия и привести помещение в прежнее состояние за свой счет.

3.2.9. Содержать домашних животных с соблюдением санитарно-гигиенических и ветеринарных правил. Выгуливать животных только на поводке в специально отведённых местах. Немедленно убирать экскременты на придомовой территории. Запрещается разведение животных в жилых и нежилых помещениях в коммерческих целях, а также содержание животных на балконах и лоджиях.

3.2.10. Не загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием, особенно с фасадной стороны. Разводить цветы и поливать растения без ущерба для нижерасположенных этажей. Сушить бельё только внутри балкона или лоджии.

4. Порядок пользования отдельными объектами общего имущества

4.1. Пользование лестничными клетками, коридорами и холлами

4.1.1. Лестничные клетки, коридоры и холлы предназначены для прохода к помещениям и обеспечения эвакуации при чрезвычайных ситуациях.

4.1.2. Запрещается:

–загромождать указанные помещения личными вещами, мебелью, строительными материалами и иным имуществом;

–устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного согласования с Правлением ТСЖ, оформленного Протоколом правления;

–размещать ковры, половики и иные покрытия, создающие препятствия для эвакуации.

4.1.3. При использовании помещений общего пользования, расположенных на этаже, собственники помещений этого этажа имеют приоритетное право в части

определения режима использования таких помещений, не нарушающее прав иных собственников.

4.1.4. Доступ собственников других этажей и третьих лиц на этажи (за исключением экстренных и аварийных ситуаций) может быть ограничен по письменному согласованию с Правлением ТСЖ. Порядок такого согласования устанавливается Правлением ТСЖ.

4.2. Пользование лифтами

4.2.1. Лифты должны использоваться строго по назначению, указанному в их паспортных данных (проектной документации).

4.2.2. Пассажирские лифты предназначены исключительно для перевозки людей. Перевозка грузов в пассажирских лифтах запрещается.

4.2.3. Грузовые лифты предназначены для перевозки грузов. Использование грузового лифта для перевозки пассажиров (за исключением сопровождающих груз лиц) запрещается.

4.2.4. Запрещается:

- перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и токсичные вещества;
- перемещать грузы с превышением установленной грузоподъемности;
- использовать лифт в нерабочее время при проведении ремонтных работ;
- вмешиваться в работу оборудования лифта.

4.3. Пользование подвалами и техническими этажами

4.3.1. Доступ в подвалы и на технические этажи имеют работники ТСЖ и уполномоченные им лица для осмотра, обслуживания и ремонта инженерных систем, а также иные лица с письменного согласия Правления ТСЖ.

4.3.2. Запрещается:

- вход в указанные помещения посторонним лицам без сопровождения представителя ТСЖ;
- складирование личного имущества;
- подключение к инженерным коммуникациям без соответствующего разрешения.

4.4. Пользование чердачными помещениями

4.4.1. Доступ на чердак осуществляется только по письменному разрешению Правления ТСЖ для проведения ремонтных и профилактических работ, а также в иных целях.

4.4.2. Запрещается:

- вход на чердак посторонним лицам;
- складирование любых предметов;
- разведение огня.

4.5. Пользование придомовой территорией

4.5.1. Придомовая территория включает земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства.

4.5.2. На придомовой территории собственники и пользователи помещений вправе:

- проходить к принадлежащим им помещениям;
- пользоваться детскими и спортивными площадками.

4.5.3. Запрещается:

- загромождать проезды и проходы;
- парковать транспортные средства на придомовой территории. Организация парковки транспортных средств осуществляется вне границ придомовой территории;
- производить мойку и ремонт транспортных средств;
- выгуливать домашних животных без соблюдения санитарных норм и правил.

4.5.4. Подъезд транспортных средств для разгрузки и погрузки разрешается только в специально отведённых местах. Стоянка на прилегающей территории регламентируется Правлением ТСЖ.

4.6. Пользование фасадом здания

4.6.1. Размещение на фасаде здания рекламных конструкций, вывесок, кондиционеров, антенн и иных устройств допускается только с письменного разрешения Правления ТСЖ при условии, что такое разрешение не противоречит требованиям архитектурного облика и безопасности.

4.6.2. Запрещается установка на фасаде здания оконных блоков, конструктивов, остекление балконов и лоджий, а также любых иных элементов, которые выбиваются из общего архитектурно-художественного облика и нарушают колер (цветовое решение) многоквартирного дома, то есть диссонируют с общим окружением.

4.6.3. Размещение наружных блоков кондиционеров допускается только на основании решения Правления ТСЖ, оформленного протоколом.

4.6.4. Запрещается:

–самовольное бурение отверстий в фасадных стенах без согласования с ТСЖ;

–установка любых объектов, создающих угрозу падения.

4.7. Особенности использования помещений

4.7.1. Использование жилых помещений в многоквартирном доме для предоставления гостиничных услуг, в том числе для размещения хостелов, запрещается. Деятельность по предоставлению гостиничных услуг может осуществляться исключительно в помещениях, переведенных в установленном порядке в нежилой фонд и имеющих изолированный вход, не связанный с местами общего пользования, используемыми иными собственниками.

4.7.2. Собственник помещения, сдающий его по договору найма (как долгосрочного, так и краткосрочного), обязан не позднее чем за 1 (один) календарный день до заезда нанимателя уведомить Правление ТСЖ о факте заключения договора, предоставив для ведения реестра въезжающих граждан следующие данные:

–фамилия, имя, отчество нанимателя;

–срок проживания;

–контактный телефон нанимателя.

4.7.3. Собственник помещения несет полную ответственность за соблюдение нанимателями и иными лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, требований настоящих Правил, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, а также за обеспечение тишины и покоя других жильцов в ночное время. Неисполнение собственником обязанности по уведомлению Правления ТСЖ рассматривается как нарушение настоящих Правил с соответствующими последствиями.

4.8. Запрет курения в местах общего пользования

4.8.1. В соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» (далее – Федеральный закон № 15-ФЗ) курение табака, потребление никотинсодержащей продукции (включая электронные сигареты, вейпы, кальяны и иные устройства) запрещается в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома, в том числе на лестничных клетках, в коридорах, холлах, тамбурах, на чердаках, в подвалах и иных местах, входящих в состав общего имущества.

4.8.2. Решением Правления ТСЖ определены специально выделенные места для курения, оборудованные в соответствии с требованиями Федерального закона № 15-ФЗ.

4.8.3. Лицо, нарушившее запрет, установленный пунктом 4.8.1 настоящих Правил, обязано возместить ТСЖ расходы, связанные с устранением последствий такого нарушения, включая:

–расходы на проведение уборки (клининг) помещений общего пользования;

–расходы на удаление запаха табачного дыма (озонирование, химчистку, проветривание с применением специального оборудования);

–расходы на удаление нагара, желтизны со стен, потолков, дверей и иных поверхностей;

–иные документально подтверждённые расходы, понесённые ТСЖ в связи с устранением последствий курения.

4.8.4. Факт нарушения фиксируется актом, составленным уполномоченным представителем Правления ТСЖ в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц, свидетелей либо с использованием технических средств фиксации (фото-, видеосъёмка). Акт является основанием для предъявления требования о возмещении расходов.

4.9. Проведение шумных работ

4.9.1. Настоящими Правилами устанавливаются ограничения на проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и иных работ, связанных с повышенным уровнем шума (далее – шумные работы), в помещениях общего пользования и в жилых/нежилых помещениях, если их проведение может нарушить покой других проживающих.

4.9.2. Шумные работы запрещаются:

–в ночное время с 22:00 до 10:00 ежедневно;

–в выходные и нерабочие праздничные дни круглосуточно;

–в «тихий час» с 13:00 до 15:00 ежедневно.

4.9.3. При возникновении аварийных ситуаций, не терпящих отлагательства, а также в целях обеспечения безопасности проживания или сохранности общего имущества, а также в иных случаях, Правление ТСЖ вправе выдать письменное разрешение на проведение шумных работ в периоды, указанные в пункте 4.9.2 настоящих Правил. Разрешение оформляется Правлением ТСЖ с указанием сроков и времени проведения работ.

4.9.4. Ответственность за нарушение настоящих Правил несёт собственник помещения, в котором проводятся шумные работы, либо лицо, уполномоченное собственником на их проведение. Факт нарушения фиксируется актом, составленным уполномоченным представителем Правления ТСЖ в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц, свидетелей либо с использованием технических средств фиксации (фото-, видеосъёмка).

5. Ограничения доступа в помещения общего пользования

5.1. Настоящими Правилами устанавливаются ограничения доступа в подъезды, иные места общего пользования и на придомовую территорию, а также порядок временного ограничения доступа в случаях, угрожающих безопасности проживания или сохранности имущества.

5.2. Правление ТСЖ контролирует соблюдение утверждённых Правил пользования общим имуществом всеми собственниками, пользователями помещений и иными лицами.

5.3. Правление ТСЖ вправе самостоятельно:

5.3.1. с учётом приоритетного права собственников конкретного этажа или подъезда, а также в целях безопасности проживания или сохранности имущества определять режим доступа в подъезды (время свободного доступа, порядок пропуска гостей, курьеров, служб доставки);

5.3.2. устанавливать временные ограничения доступа на отдельные участки общего имущества при проведении ремонтных, аварийных или профилактических работ;

5.3.3. принимать решения о блокировке доступа конкретным лицам в случае неоднократного нарушения настоящих Правил или причинения ущерба общему имуществу.

5.4. Конкретный способ контроля доступа (домофоны, ключи, электронные пропуска, биометрия) определяется Правлением ТСЖ самостоятельно в пределах сметы расходов на текущий год.

5.5. Ограничение доступа не может быть использовано для воспрепятствования законному пользованию общим имуществом собственниками помещений, а также для доступа аварийных служб при чрезвычайных ситуациях.

5.6. В чрезвычайных случаях доступ в помещения общего пользования и в помещения собственников осуществляется незамедлительно без предварительного согласования.

5.7. Проживающие не вправе самостоятельно менять замки и иные запорные устройства на входных дверях подъездов и иных помещениях общего пользования, устанавливать дополнительные двери или решётки без письменного согласования с Правлением ТСЖ.

6. Порядок доступа к эвакуационным выходам

6.1. Двери эвакуационных выходов (черных лестниц) должны обеспечивать свободную эвакуацию людей при пожаре или иной чрезвычайной ситуации.

6.2. Правление ТСЖ самостоятельно определяет:

- 6.2.1. тип запорных устройств;
- 6.2.2. порядок технического обслуживания и проверки работоспособности устройств;
- 6.2.3. ответственных лиц для экстренного открывания дверей.

7. Порядок пользования общим имуществом третьими лицами

7.1. Общее собрание собственников помещений устанавливает следующие рамочные условия передачи общего имущества в пользование собственникам и третьим лицам:

7.1.1. Передача в пользование допускается только в отношении общего имущества, которое пригодно для самостоятельного использования, если такая передача не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов собственников недвижимых вещей. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не подлежит передаче во владение или пользование третьим лицам.

7.1.2. Срок договора не должен превышать максимально возможный срок, установленный Гражданским кодексом РФ для соответствующего вида договора.

7.1.3. Пользователь обязан:

– не допускать ухудшения состояния общего имущества, возникновения аварийных ситуаций и угрозы для жизни и здоровья граждан;

– использовать имущество исключительно по целевому назначению, указанному в договоре.

7.1.4. По всем договорам, заключаемым на основании настоящих Правил, встречное предоставление является обязательным. Все полученные средства направляются в бюджет ТСЖ и расходуются в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов.

7.2. Правление ТСЖ вправе самостоятельно без проведения дополнительных отдельных собраний:

- 7.2.1. проводить переговоры с потенциальными контрагентами;
- 7.2.2. заключать договоры на использование общего имущества от имени всех собственников помещений;
- 7.2.3. подписывать акты приёма-передачи, акты выполненных работ;
- 7.2.4. получать плату по договорам и направлять её в доход ТСЖ.

7.3. Правление ТСЖ обязано вести реестр заключённых договоров и иных сделок, предусмотренных настоящей статьёй.

8. Полномочия Правления ТСЖ

8.1. Настоящими Правилами общее собрание собственников делегирует Правлению ТСЖ следующие полномочия в пределах, установленных Правилами:

–расходы на удаление нагара, желтизны со стен, потолков, дверей и иных поверхностей;

–иные документально подтверждённые расходы, понесённые ТСЖ в связи с устранением последствий курения.

4.8.4. Факт нарушения фиксируется актом, составленным уполномоченным представителем Правления ТСЖ в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц, свидетелей либо с использованием технических средств фиксации (фото-, видеосъёмка). Акт является основанием для предъявления требования о возмещении расходов.

4.9. Проведение шумных работ

4.9.1. Настоящими Правилами устанавливаются ограничения на проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и иных работ, связанных с повышенным уровнем шума (далее – шумные работы), в помещениях общего пользования и в жилых/нежилых помещениях, если их проведение может нарушить покой других проживающих.

4.9.2. Шумные работы запрещаются:

–в ночное время с 22:00 до 10:00 ежедневно;

–в выходные и нерабочие праздничные дни круглосуточно;

–в «тихий час» с 13:00 до 15:00 ежедневно.

4.9.3. При возникновении аварийных ситуаций, не терпящих отлагательства, а также в целях обеспечения безопасности проживания или сохранности общего имущества, а также в иных случаях, Правление ТСЖ вправе выдать письменное разрешение на проведение шумных работ в периоды, указанные в пункте 4.9.2 настоящих Правил. Разрешение оформляется Правлением ТСЖ с указанием сроков и времени проведения работ.

4.9.4. Ответственность за нарушение настоящих Правил несёт собственник помещения, в котором проводятся шумные работы, либо лицо, уполномоченное собственником на их проведение. Факт нарушения фиксируется актом, составленным уполномоченным представителем Правления ТСЖ в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц, свидетелей либо с использованием технических средств фиксации (фото-, видеосъёмка).

5. Ограничения доступа в помещения общего пользования

5.1. Настоящими Правилами устанавливаются ограничения доступа в подъезды, иные места общего пользования и на придомовую территорию, а также порядок временного ограничения доступа в случаях, угрожающих безопасности проживания или сохранности имущества.

5.2. Правление ТСЖ контролирует соблюдение утверждённых Правил пользования общим имуществом всеми собственниками, пользователями помещений и иными лицами.

5.3. Правление ТСЖ вправе самостоятельно:

5.3.1. с учётом приоритетного права собственников конкретного этажа или подъезда, а также в целях безопасности проживания или сохранности имущества определять режим доступа в подъезды (время свободного доступа, порядок пропуска гостей, курьеров, служб доставки);

5.3.2. устанавливать временные ограничения доступа на отдельные участки общего имущества при проведении ремонтных, аварийных или профилактических работ;

5.3.3. принимать решения о блокировке доступа конкретным лицам в случае неоднократного нарушения настоящих Правил или причинения ущерба общему имуществу.

5.4. Конкретный способ контроля доступа (домофоны, ключи, электронные пропуска, биометрия) определяется Правлением ТСЖ самостоятельно в пределах сметы расходов на текущий год.

8.1.1. определять порядок и режим доступа в подъезды и на придомовую территорию, вводить временные ограничения доступа при ремонтных, аварийных работах или угрозе безопасности, а также блокировать доступ конкретным лицам при систематическом нарушении Правил в случаях, угрожающих безопасности проживания или сохранности имущества;

8.1.2. заключать договоры аренды и иные договоры на использование общего имущества в пределах рамочных условий, установленных настоящими Правилами, самостоятельно определяя иные условия договора, не противоречащие рамочным;

8.1.3. выбирать тип запорных устройств и способ контроля доступа к эвакуационным выходам, обеспечивающий выполнение требований пожарной безопасности;

8.1.4. принимать решения об установке, замене или ремонте систем контроля доступа (домофонов, шлагбаумов, видеонаблюдения и аналогичных устройств) в пределах утверждённой сметы расходов на соответствующий год без дополнительного решения общего собрания собственников;

8.1.5. требовать у собственников, осуществляющих перепланировку или переустройство принадлежащих им помещений, проектную документацию и акты скрытых работ для контроля за сохранностью общего имущества. При непредоставлении запрашиваемых документов в разумный срок Правление вправе обратиться в органы государственного жилищного надзора, иные надзорные органы, правоохранительные органы и (или) в суд для принудительного исполнения законных требований и привлечения виновных лиц к ответственности;

8.1.6. требовать от собственников и пользователей помещений соблюдения настоящих Правил; выдавать обязательные для исполнения письменные предписания об устранении выявленных нарушений с указанием разумного срока; в случае неисполнения предписания – обращаться в суд с требованием о возмещении расходов ТСЖ на устранение последствий нарушения (включая уборку, ремонт, восстановление общего имущества) и привлечении нарушителя к гражданско-правовой ответственности.

9. Перепланировка и переустройство помещений

9.1. Перепланировка и переустройство помещений осуществляется в соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса РФ только при наличии соответствующего разрешения органа власти.

9.2. Запрещается проведение перепланировки и переустройства, которые могут привести к нарушению целостности несущих конструкций, повреждению инженерных систем, ухудшению условий эксплуатации МКД. В любом случае собственник обязан представить в Правление ТСЖ проектную документацию на планируемые работы для ознакомления до начала их проведения.

9.3. Собственник помещения, осуществивший самовольную перепланировку и (или) переустройство, обязан устранить последствия и привести помещение в прежнее состояние за свой счет в срок, установленный Правлением ТСЖ. В случае неустранения последствий в установленный срок Правление ТСЖ вправе самостоятельно организовать работы по приведению помещения в прежнее состояние с последующим возложением документально подтверждённых расходов на собственника-нарушителя в судебном порядке.

9.4. В случае причинения ущерба общему имуществу, порядок возмещения убытков устанавливается Правлением Товарищества.

10. Ответственность за нарушение Правил

10.1. Собственник помещения, допустивший нарушение настоящих Правил, обязан устранить выявленное нарушение за свой счет в срок, установленный Правлением ТСЖ.

10.2. В случае причинения ущерба общему имуществу МКД в результате действий собственника, членов его семьи, арендаторов или нанимателей, собственник обязан возместить причиненный ущерб в полном объеме в соответствии со статьей 1064 Гражданского кодекса РФ.

10.3. В случае неисполнения предписания об устранении нарушения, Правление ТСЖ вправе обратиться в соответствующие контролирующие органы (ГЖИ, пожарный надзор, полицию) либо в суд для принудительного устранения нарушения и возмещения ущерба.

10.4. Нарушение настоящих Правил может служить основанием для ограничения доступа к общему имуществу в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и действующим законодательством.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящие Правила вступают в силу с даты их утверждения общим собранием собственников помещений в МКД.

11.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в МКД, членами их семей, нанимателями, арендаторами и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД на законных основаниях.

11.3. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется Правлением ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2» и уполномоченными им лицами.

11.4. По всем вопросам, связанным с применением настоящих Правил, следует обращаться в Правление ТСЖ «КОЛЛОНТАЙ 31-2».

11.5. В случае признания отдельных положений настоящих Правил недействительными, остальные положения сохраняют силу.