

## ПРАВИЛА ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

Настоящие правила внутреннего распорядка регулируют поведение членов Квартирного Товарищества Sääse tn 1 (далее КТ) и жильцов дома при использовании, управлении и поддержании порядка совместных (идеальных) долей Недвижимости, расположенной по адресу Sääse 1, а также взаимоотношения членов и между членами и КТ.

### 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.2 Настоящий внутренний распорядок означает, что это общий ДОМ членов товарищества, и ВСЕ соседи являются равноправными жильцами.

### 2. ЧЛЕНЫ

2.1 Членами товарищества являются все квартирные собственники (далее «Собственники») недвижимости, расположенной в Таллинне по адресу Sääse 1, с момента возникновения статуса юридического лица КТ, без представления соответствующего заявления.

2.2 Возникновение и прекращение членства в Товариществе расписано в Уставе.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ КТ

3.1 Права и обязанности членов КТ установлены уставом КТ и законодательством Эстонской Республики.

3.2 Обязанности члена КТ и жильца дома по поддержанию порядка на объекте Недвижимости и прилегающей к нему территории:

3.2.1 Пользоваться жилыми помещениями и долевой собственностью согласно их целевому назначению и поддерживать в них порядок;

3.2.2 Экономно пользоваться водой и электричеством дома (так называемые общая вода и общее электричество);

3.2.3 Сразу сообщать о возникших на объекте Недвижимости поломках, аварийных ситуациях по указанным на доске объявлений телефонным номерам, самим принимая меры по уменьшению ущерба.

3.2.4 Выполнять правила и общие требования пожарной безопасности.

3.2.5 Поддерживать чистоту и порядок в помещениях общего пользования и прилегающей территории.

**3.2.6** Помещать бытовые отходы и мусор только в мусорные контейнеры или предусмотренную для этого мусорную шахту. Не складировать отходы в непредусмотренном для этого месте. Строительный мусор, образующийся в ходе ремонта квартиры, собственник квартиры вывозит сам, если товарищество не решит иначе. В обращении с мусором следует выполнять требования города Таллинна и КТ.

**3.2.7** В случае длительного отсутствия сообщать председателю товарищества или другому члену правления контактное лицо, которое в случае возможной аварии обеспечит доступ в квартиру.

**3.2.8** Следить, чтобы домашние животные не загрязняли и не портили помещения общего пользования и окрестности дома и были безопасными для жильцов дома и их домашних питомцев.

**3.2.9** Парковать легковой автомобиль согласно утверждённым товариществом правилам или требованиям порядка парковки в городе Таллинне.

**3.2.10** Реклама или всевозможные объявления могут размещаться только на доске объявлений с согласия правления.

**3.2.11** Запрещается сушить бельё выше ограждения балкона.

**3.3** Обязанности члена КТ и жильца дома по обеспечению ухода и ремонта объекта Недвижимости:

**3.3.1** Обеспечивать вход в свою квартиру для проверки, замены обслуживаемых товариществом труб и оборудования (в т.ч. показаний водомеров и газовых счётчиков).

**3.3.2** Разрешать проводить в квартире работы, связанные с поддержанием порядка на совместной собственности, и терпеть в своей квартире неизбежный ущерб, причинённый указанными работами;

**3.4** Обязанности члена КТ и жильца дома по обеспечению безопасности и общественного порядка:

**3.4.1** членам КТ и жильцам дома запрещается:

**3.4.1.1.** создавать в квартирах, помещениях общего пользования и в их окрестностях беспокоящий других жильцов дома шум вечером с **23.00** до **7.00** утра; в выходные дни с **20.00** до **10.00**.

- 3.4.1.2 держать в квартирах и помещениях общего пользования Объекта недвижимости, а также в его окрестностях взрывоопасные и огнеопасные предметы и ядовитые вещества, которые загрязняют воздух, воду и природу;
- 3.4.1.3 хранить личные предметы в подъезде, коридоре и других помещениях общего пользования;
- 3.4.1.4 чистить на балконе, в подъезде и других помещениях общего пользования предметы, от которых идёт пыль, мусор и запахи;
- 3.4.1.5 выбивать на балконе одежду и ковры, бросать с балконов окурки и другой мусор;
- 3.4.1.6 повреждать газоны автомобилями или другим способом;
- 3.4.1.7 курить на балконе или из окна квартиры;
- 3.4.1.8 гулять с домашними животными по территории КТ и на газоне для игр;
- 3.4.1.9 вести строительные работы, которым сопутствует шум, с 20.00 до 8.00;

3.5 Обязанности члена КТ перед товариществом в случае ремонта и перестройки квартиры:

3.5.1 Запрещается самовольно, без согласования:

- 3.5.1.1 перестраивать находящиеся в квартире трубы отопления, водоснабжения и канализации
- 3.5.1.2 менять планировку помещений в квартире
- 3.5.1.3 менять внешний вид объекта Недвижимости, в т.ч. застраивать балконы, менять форму окон и т.п.
- 3.5.1.4 устанавливать на крыше или фасаде здания наружные антенны.

3.6 Член КТ имеет право:

- 3.6.1 На информацию относительно деятельности и действиях, предпринимаемых правлением, состоянии бухгалтерии, а также сделанных и делаемых расходах;
- 3.6.2 При желании с согласия члена правления получать бумажную или электронную копию (в виде э-письма) документа, касающегося деятельности КТ.

3.6 Правление товарищества обязано:

- 3.6.1 вести регистр своих членов, в который заносятся перечисленные в уставе КТ данные или другие данные, которые важны с позиции деятельности КТ;
- 3.6.2. вести учёт платежей, в т.ч. поступления и использования взносов и целевых платежей. В случае просрочки КТ имеет право взимать предусмотренную законом пению за каждый просроченный день.
- 3.6.3. по требованию членов КТ выдавать справку о КТ и имущественных правах / обязанностях его членов;

#### 4. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕМОНТНЫХ РАБОТ

4.1 Правление КТ организует совместное управление идеальными долями недвижимости. Распределение обязанностей и ответственности между квартирными собственниками и КТ определено следующим образом:

4.1.1 Система снабжения холодной водой – квартирное товарищество обслуживает систему снабжения холодной водой до расположенной в квартире запорной арматуры включительно;

4.1.2 Система снабжения горячей водой – товарищество обслуживает систему снабжения горячей водой до расположенной в квартире запорной арматуры включительно;

4.1.3 Канализационная система – обслуживание стояков канализации (вертикаль) входит в компетенцию товарищества, канализационные трубы в квартире обслуживает сам квартирный собственник.

4.1.4 Система центрального отопления – вся система центрального отопления обслуживается квартирным товариществом. В случае, если квартирный собственник хочет поменять радиаторы, то он должен получить для этого письменное согласие правления, причём мощность устанавливаемых радиаторов и сопротивление потоку воды должно отвечать проекту объекта Недвижимости для сохранения балансировки. Расходы по снятию, установке и замене радиаторов несёт член Товарищества.

4.1.5 Электрическая система – товарищество обслуживает электрическую систему до щита квартиры или до главного предохранителя включительно.

4.2 Обслуживание объекта Недвижимости – это комплекс периодических плановых работ, целью которых является поддержание объекта Недвижимости в состоянии постоянной пригодности для использования. Основанием для организации работ служат результаты осмотра объекта Недвижимости, требования и правила эксплуатации технических систем.

4.2.1 Помимо плановых работы по обслуживанию выполняются аварийные работы (внеплановые работы по обслуживанию) и ремонт частей объекта

Недвижимости. Обслуживание реальных частей квартирной собственности организует собственник в соответствии с уставом КТ и требованиями внутреннего распорядка.

4.2.2 Обслуживание идеальных частей организует КТ на основании утверждённого общим собранием плана хозяйственной деятельности.

4.2.3 Правление КТ заключает договоры на выполнение ремонтных работ и обслуживания идеальных частей.

4.2.4 Необходимая информация об исполнителях работ по обслуживанию, а также об авариях или аварийных ситуациях вывешивается на доске объявлений в каждом подъезде.

4.2.4 Для выполнения ремонтных работ и объёмных работ по обслуживанию составляется бюджет таких работ.

## 5. ВЕДЕНИЕ РАСЧЁТОВ ЗА УСЛУГИ

5.1. Потребление воды учитывается путём дистанционного считывания электронными приборами.

5.1.1. В случае самовольного снятия водомеров или повреждения пломб товарищество имеет право начислять расход воды Собственника из расчёта 7 м<sup>3</sup> /с человека / в месяц со дня последней проверки пломб.

5.1.2. Поверка, ремонт и замена водомеров происходят за счёт Собственника.

5.1.3. В случае необоснованного отказа от поверки водомеров решение об оплате за потреблённую воду принимает правление КТ.

5.1.4. В случае повторного контроля товариществом показаний водомера, если выявлены неправильные показания, Собственник платит плату за проверку в размере, предусмотренном в п. 5.1.1.

### Плата за обслуживание

5.2. Каждый Собственник платит плату за обслуживание согласно утверждённому Плану хозяйственной деятельности.

### Вывоз мусора

5.3. Каждый Собственник платит за аренду контейнера для отходов и вывоз мусора на свалку согласно действительным расходам или Плану хозяйственной деятельности.

### Страхование

5. 4. Каждый Собственник платит страховые взносы за Здание (Недвижимость) согласно Плану хозяйственной деятельности.

### Общее электричество

5.5. Каждый член товарищества платит за общее электричество согласно Плану хозяйственной деятельности.

5.5.1. В случае воровства электроэнергии из электрической системы дома товарищество имеет право потребовать от потребителя компенсацию на основаниях расчёта, утверждённых правлением, со дня последней проверки электрических систем.

#### Теплоэнергия

5.6. Каждый член товарищества платит за теплоэнергию согласно представленным счетам.

#### Парковка

5.7. Парковка на обслуживаемой товариществом территории происходит согласно правилам, установленным КТ.

#### Камеры наблюдения

5.8. Обслуживание камер видеонаблюдения и сбор/передача информации происходит согласно установленным КТ правилам.

#### Другие услуги

5.9. Другие услуги, не указанные в настоящих правилах внутреннего распорядка, оплачиваются согласно договору, заключённому с оказывающим услугу предприятием.

5.10. Вопросы строительства и сдачи в аренду нежилых помещений решает правление КТ согласованно с большинством квартирных собственников подъезда объекта Недвижимости.

## 6. ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ МЕЖДУ ЧЛЕНАМИ И ПРАВЛЕНИЕМ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1 Член КТ обязан сообщать правлению или управляющему домом о выявленных неполадках и существующих проблемах. Сообщать можно по телефону, письмом или по каналам электронной связи.

6.2 Правление или управляющий домом обязаны принять отправленную информацию и в соответствии с характером информации без проволочек приступить к решению проблемы.

6.3 Контакты электронной почты КТ указаны на домашней странице и/или доске объявлений в подъездах.

6.4 При желании член КТ с согласия члена правления может получить копию интересующего его и касающегося деятельности КТ документа (документы, которые не отправляются жильцам каждый месяц) на бумажном носителе.

6.5 Для получения документа член КТ должен представить ходатайство в письменной форме. Вопрос обоснованности ходатайства и выдачи документа решает член правления.

6.6 Документ доставляется в почтовый ящик члена товарищества или передаётся (согласно договорённости).

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА

- 7.1 Ущерб, причинённый товариществу, другому(-им) лицу(-ам) нарушением правил внутреннего распорядка, умышленным поведением, компенсирует виновник.
- 7.2 Квартирного собственника, который неоднократно нарушает обязанности в отношении других квартирных собственников, могут обязать к отчуждению квартирной собственности.
- 7.3 Нарушители правил внутреннего распорядка наказываются в предусмотренном законом порядке.
- 7.4 Ответственность за нарушение правил внутреннего распорядка арендаторами, гостями и др. лицами несёт квартирный собственник.
- 7.5 Квартирные собственники, в отношении которых правление товарищества вынуждено применять платную экономическую и юридическую услугу востребования задолженности по квартирным платежам, обязаны помимо задолженности оплатить также расходы на использование упомянутых услуг по востребованию задолженности.
- 7.6 Нарушение правил внутреннего распорядка квалифицируется на основании Ст.262 Уголовно-процессуального кодекса как нарушение общественного порядка, которая предусматривает денежный штраф в сумме до 100 единиц штрафа или арест.

Настоящие правила внутреннего распорядка утверждены 06.05.2019 на общем собрании квартирного Товарищества.