

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 пеню 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 м³ /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.