

ПРОЕКТ

Правила проживания в многоквартирном жилом доме «Атлантис-2» Ул. Тигровая д.16А

Общее положение.

1. Настоящие 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, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307, Правилами пожарной безопасности в РФ, утвержденными приказом МЧС России от 18.06.2003г. №313.
2. Правила обязательны к исполнению, собственниками жилых и нежилых помещений, членов их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом) нанимателя, арендаторами и посетителями жилого дома.
3. К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

1. Доступ на территорию МКД.

Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным.

Доступ Собственников, в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, водомерные узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.), может быть ограничен ТСН на временной или постоянной

основе. При необходимости, правление ТСН (председатель или наемный управляющий) может разрешить такое посещение лишь в сопровождении сотрудника службы внутреннего контроля и/или технического специалиста.

Доступ на территорию МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

Доступ в жилую часть МКД:

2. Доступ Собственников в жилую часть МКД, осуществляется с помощью домофона. Три ключа от домофона Собственнику выдаётся бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату.
3. Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником с помощью домофона. При отсутствии, установленной в помещении Собственника домофонной трубки - им лично, путём встречи прибывших и личной организации их допуска.
4. Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется сотрудниками охраны беспрепятственно на основании должностной инструкции.
5. Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется с помощью домофонного ключа, переданного Собственником, под свою ответственность, ремонтной бригаде;
6. Лица, санкционировавшие доступ гостей (посетителей) на территорию МКД, несут ответственность за их действия и перемещение по территории.
7. При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной безопасности и предотвращения иных чрезвычайных происшествий, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать своё время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из ТСН и обеспечить доступ в помещение Собственника.

Въезд, парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:

Правила въезда, парковки, хранения и перемещения автотранспортных средств описаны в положении, принятом на Общем Собрании Собственников МКД ул.Тигровая 16 А.

Доступ и эксплуатация нежилых, обособленных, помещений для хранения автомобилей (в дальнейшем – автопарковка закрытого типа (АвЗТ)):

1. Доступ на АвЗТ предоставляется только Собственникам (арендаторам) с помощью СКУД (системы контроля управления доступом) .
2. Собственники/арендаторы, парковочных мест, должны парковать автотранспорт только в границах закрепленных за ними парковочных мест, не создавать помех другим владельцам автотранспорта в пользовании АвЗТ.
3. В целях обеспечения безопасности (пожарной, антитеррористической и т.д.) на АвЗТ:

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- пеший доступ (проход, заход) на территорию подземной автостоянки лиц, не являющихся собственниками или арендаторами парковочных мест, за исключением сотрудников ТСН, аварийной службы, иных служб, отвечающих за обслуживание общедомового имущества и оборудования, представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей.

- парковка машин в проездах, возле выходов в пешеходную зону, возле дверей пожарного выхода, возле въездных/выездных ворот.
 - производить любые ремонтные работы с автомобилем, работы, связанные с использованием лакокрасочных и любых других горючих, легко воспламеняемых материалов на территории подземной автопарковки
 - на территории подземной автопарковки **МОЙКА МАШИН ЗАПРЕЩЕНА!**
4. *Автопарковка закрытого типа должна использоваться Собственниками исключительно в целях парковки и хранения автомобилей. Использовать подземную автостоянку для складирования любых иных предметов и вещей, а также для коммерческих целей ЗАПРЕЩЕНО.*

2. Правила пользования общим имуществом

1. Собственники, их законные представители и проживающие должны соблюдать инструкцию по эксплуатации помещений в многоквартирном доме по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Тигровая, 16 «А», полученную при подписании акта приема-передачи помещения.
2. Запрещается проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 18-00 часов.
3. В период между 22:00 и 7:00 утра **запрещается** громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников.
4. Запрещено использование различного рода фейерверков на территории МКД.
5. Запрещено проведение в помещениях и в местах общего пользования работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.
6. Запрещено курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории МКД. Курение на территории жилого комплекса разрешено только в специально отведённых местах (Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).
7. Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, пепел, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов МКД.
8. Мусорить на территории МКД.
9. Использовать территорию МКД, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.
10. Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.
11. Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому назначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.
12. Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.

13. В местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.
14. Размещение рекламных сообщений на информационных досках, или другом общедомовом имуществе возможно только после согласования с правлением ТСН.
15. Размещение рекламных объявлений от лица собственников на информационных досках, сайте, **в информационных группах осуществляется на бесплатной основе не чаще одного раза в четыре месяца.** На полатной основе, по согласованию с правлением ТСН и в соответствии с тарифом, принятым на Общем Собрании ТСН.
16. Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД, в том числе подземной автостоянки.
17. Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах.
18. Весь крупногабаритный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории МКД:
19. Строительный мусор должен немедленно, после выноса из Помещения Собственника, спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД. **Складирование строительного и любого другого мусора на этажах ЗАПРЕЩЕНО!!!!!!**

Правила пользования лифтами.

1. Запрещено перегружать лифт выше указанной предельной нормы загрузки.
2. Запрещено перевозить крупногабаритный груз, строительные инструменты, строительные материалы и мусор, грязные предметы в пассажирском лифте. Для этих целей используется только грузовой лифт! В случае, если грузовой лифт не работает, для подъема/спуска необходимо использовать лестницу.
3. Запрещается курение в лифте.
4. Поддерживать чистоту в кабинах лифтов.
5. Поддерживать исправность и целостность внутреннего оборудования лифтовых кабин.
6. Запрещается царапать, мазать краской и т.д.

Погрузочно-разгрузочные работы.

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

1. заблаговременно оформить в Управляющей компании или на посту СВК заявку (устную или письменную) на доступ машин и исполнителей: строителей, перевозчиков, грузчиков, осуществляющих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на придомовую территорию МКД только на основании заявки с

- прохождением процедуры регистрации. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты и прочее должны быть заранее зарезервированы;
2. подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 18:00 часов;
 3. при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины, осуществляющей доставку, на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА.
 4. перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;
 5. перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смеси, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованные в полиэтиленовые пакеты;
 6. при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счёт) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, лифтовых кабин, дверей и дверных проёмов, путём их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;
 7. не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, строительным и любым другим мусором, пылью, перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины;
 8. немедленно, после производства работ, произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязнённых вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесённый общему имуществу МКД, нанесённый местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжёлых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей компании с оставлением соответствующего акта, фото фиксацией нанесённых повреждений и возмещается лицом, причинившем ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счёт Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесённого местам общего пользования МКД, обосновывается расчётом Управляющей компании.

В случае неисполнения Собственником помещения настоящих Правил Управляющая компания вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов, пользование лифтами, т.д.).

Правила содержания домашних животных

1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях МКД домашнего скота, птицы или диких животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.) животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.
2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
3. Выгул домашних животных на территории МКД запрещен.
4. При перемещении по территории МКД животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, домашние животные которых оставили экскременты на территории МКД, должны немедленно убирать за животными в гигиенические пакеты.
5. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общественного пользования должны быть в намордниках.
6. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

3. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ И ИНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.
2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.
3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления:
 - если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
 - если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите Управляющую компанию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:
- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
 - не оставляйте автомобили открытыми;
 - старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
 - не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
 - не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
 - при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны или Управляющей компании.
6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую компанию.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.
2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.