

Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом в жилом комплексе «Мегаполис» г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192/3,4,5.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1) **Дом** - совокупность многоквартирных домов.

2) **Жилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

3) **Нежилое помещение** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для осуществления предпринимательской деятельности, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

4) **Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением в Доме, на основании свидетельства о праве собственности.

5) **Пользователь** - физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения и использующего его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители).

6) В тексте Правил часто понятия «Собственник», «Пользователь», а также «Наниматель», «Члены семей собственника/ нанимателя», «Арендаторы», «Работники организаций, размещенных в нежилых помещениях», «Работники / представители Управляющего», «Посетители» заменены терминами **«ЖИЛЬЦЫ»**, **«СОСЕДИ»**, **«РАБОТНИКИ»**.

7) **Общее собрание** - орган управления Домом. Общее собрание может проводиться в форме очного голосования (совместного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) или в форме заочного голосования (передачи в определенное место в письменной форме решений Собственников), либо в форме очно-заочного голосования.

8) **Управляющая компания** - юридическое лицо, осуществляющее управление Домом на основании решения общего собрания Собственников и договора управления Домом.

9) **Персонал** - работники Управляющей компании, подрядных организаций, осуществляющих работы по содержанию и ремонту Общего имущества, энергоснабжающих организаций, поставляющих энергоресурсы для оказания коммунальных услуг.

10) **Общее имущество** - помещения, конструкции, оборудование и иные объекты, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме.

11) Частное имущество Собственников - конструкции и оборудование, находящиеся внутри жилого или нежилого помещения, содержание и ремонт которых осуществляется Собственником.

12) Помещения общего пользования - помещения в Доме, не являющиеся частями жилых или нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, мусорокамеры, общие коридоры и холлы и т.д.).

13) Придомовая территория - земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и внешнего благоустройства.

14) Коммунальные услуги - услуги по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению) и электроснабжению, обеспечивающие комфортные условия пользования жилыми и нежилыми помещениями.

15) Содержание и ремонт помещения - работы и услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту Общего имущества Дома, в том числе по уборке помещений общего пользования, придомовой территории, вывозу твердых коммунальных отходов.

16) Твердые коммунальные отходы (ТКО) - отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности человека (приготовление пищи, упаковка товара, уборка помещения), утратившие свои потребительские свойства.

17) Крупногабаритный мусор (КГМ) - строительный мусор, остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства, имеющие большие размеры.

18) Нарушитель - Собственник или Пользователь помещения в Доме, допустивший нарушение настоящих Правил.

19) Переустройство помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого или нежилого помещения.

20) Перепланировка помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого или нежилого помещения.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1) Настоящие Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом дома (далее - Правила) определяют права и обязанности Собственников и Пользователей помещений в Доме в процессе проживания, пользования жилыми и нежилыми помещениями, Общим имуществом, содержания Дома и придомовой территории.

2) Правила дополняют договорные и соответствующие нормы законодательства.

3) Правила обязательны для исполнения Собственниками и Пользователями жилых и нежилых помещений, членами их семей, работниками организаций, размещенных в нежилых помещениях, а также представителей Управляющей компании и посетителями дома.

4) Принцип Правил состоит в уважении и понимании между Собственниками (Пользователями) в принятии норм, которые необходимо соблюдать в Доме. Каждый Собственник (Пользователь) должен знать, что его права заканчиваются там, где начинаются права Собственника (Пользователя) соседнего помещения. Все Собственники (Пользователи), Персонал должны чувствовать свою ответственность за соблюдение этих Правил. Соблюдение Правил контролируется Советом дома или Управляющей компанией.

5) Основные задачи применения настоящих Правил:

а) Обеспечение добрососедских отношений в доме.

б) Обеспечение сохранности Общего имущества дома.

в) Создание условий для эффективного использования оборудования и элементов благоустройства дома.

б) Правила разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

7) Право вносить изменения и дополнения, отменять, пересматривать, приостанавливать действие данных Правил полностью или частично принадлежит Общему собранию собственников помещений дома. Решение по такому вопросу принимается большинством, не менее 2/3 голосов от числа голосов Собственников помещений Дома.

8) Правила регламентируют отношения Собственников (Пользователей) в вопросах:

а) пользования частным и общим имуществом;

б) содержания дома, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта и других элементов дома;

в) проведение ремонтно-строительных работ в помещениях дома;

г) соблюдения правил безопасности и действия в чрезвычайных ситуациях;

д) ответственность за нарушение настоящих Правил.

9) Правила должны быть размножены и должны храниться в доступном месте для любого Собственника (Пользователя).

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

1) К общему имуществу Дома относятся:

а) **помещения общего пользования:** межквартирные лестничные площадки, лестницы, общие коридоры, холлы, лифтовые и иные шахты, машинные отделения, технические этажи, технические подвалы, венткамеры, технические помещения (коллекторные), помещения младшего обслуживающего персонала, консьержные, инвентарные, электрощитовые,

помещения для хранения люминесцентных ламп, мусорокамеры, иные помещения;

б) крыши многоквартирных домов;

в) **ограждающие несущие конструкции:** фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны, иные ограждающие несущие конструкции;

г) **ограждающие ненесущие конструкции:** оконные блоки помещений общего пользования, двери помещений общего пользования, ограждения лестниц, парапеты, иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) **инженерное оборудование;**

- холодного, горячего водоснабжения: трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях, отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, первые отключающие устройства на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях от внешней границы до первого отключающих устройств в помещении;

- **канализация (водоотведение):** от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении, санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего пользования;

- **отопление:** стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, другое оборудование, расположенное на этих сетях;

- **электроснабжение:** вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, этажные щитки и шкафы, индивидуальные приборы учета электрической энергии, осветительные установки помещений общего пользования, электрические установки систем дымоудаления, сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм индивидуальные приборы учета электрической энергии в этажных щитках, другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях;

- **прочее:** станция водоочистки, насосная станция, индивидуальные тепловые пункты, системы вентиляции, системы внутреннего водостока, системы автоматической пожарной сигнализации, автоматические системы противодымной защиты, системы оповещения людей о пожаре, автоматические системы пожаротушения, системы молниезащиты, пожарные щиты, системы автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, мусорокамер, лифты, системы лифтовой и диспетчерской связи, другое инженерное оборудование;

е) **внешнее благоустройство:** проезды и автостоянки, тротуары, отмостки дома, тротуары, покрытые тротуарным камнем, площадки для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами, газоны с высаженным кустарником.

2) Внешней границей Общего имущества является:

а) **земельного участка** - по данным государственного кадастрового учета;

б) **сетей холодного водоснабжения** - последний фланец отсекающей задвижки на ответвлении к вводу в Дом от квартальной сети водопровода;

в) **сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения** - первый фланец отсекающей задвижки в индивидуальных тепловых пунктах;

г) **сетей канализации (водоотведения)** - первая стенка первых канализационных колодцев после выпусков трубопроводов канализации из зданий;

д) **сетей электроснабжения** - кабельные наконечники питающих кабелей на водно-распределительных устройствах жилых домов. Количественные и качественные характеристики Общего имущества Дома отражены в Договоре управления многоквартирным домом (Приложение № 1).

4. ЧАСТНОЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ

1) К частному имуществу Собственников относятся:

а) сантехническое оборудование, инженерные сети, расположенные в жилом или нежилом помещении до первого отключающего устройства (вентиля), а также унитазы, ванны, раковины, умывальники, смесители, полотенцесушители с отсекающими вентилями, индивидуальные приборы учета холодно и горячей воды;

б) оконные и дверные блоки жилого или нежилого помещения;

в) электрическое оборудование, расположенное в жилом или нежилом помещении, от отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках, в том числе электрические плиты и розетки;

г) отделка жилого или нежилого помещения;

д) перегородки, находящиеся внутри жилого или нежилого помещения.

2) Границей между частным и общим имуществом является:

а) **строительные конструкции** - внутренняя поверхность стен, потолков и перекрытий помещения (без покрытий); наружные поверхности оконных и входных в помещение дверных заполнений, при условии, что решение об их оформлении и дизайне, не находится в компетенции собственника;

б) **сетей холодного и горячего водоснабжения** - соединение сети холодного водоснабжения, находящейся внутри помещения с первым отключающим устройством (вентилем);

в) **сетей канализации (водоотведения)** - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

г) **сетей электроснабжения** - клеммы индивидуальных приборов учета электрической энергии.

5. УЧАСТИЕ В УПРАВЛЕНИИ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

1) Высшим органом управления Домом является Общее собрание собственников помещений или Совет дома.

2) Общее собрание собственников принимает решения в соответствии с компетенцией, установленной Жилищным кодексом РФ, определяя качество содержания общего имущества, возможности его использования, в том числе третьими лицами, направление его развития, сроки и объемы ремонтов, объемы финансирования, необходимые для обеспечения решений собрания.

3) Решения, принятые общим собранием собственников, являются обязательными для всех Собственников жилых и нежилых помещений, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании, независимо от причины и Управляющей Компании.

4) В соответствии с действующим законодательством Собственники помещений в Доме принимают на Общих собраниях все основные решения по вопросам надлежащего содержания и ремонта Общего имущества. Управляющая компания, осуществляя управление Домом, действует в рамках договора управления Домом и решений Общих собраний в пределах средств, выделяемых Собственниками для этого.

5) Неисполнение одним или несколькими Собственниками своих обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящими правилами и договором управления Домом, влечет невозможность исполнения Управляющей компанией работ и услуг, предусмотренных настоящими правилами и договором управления Домом.

6) Решения, принятые на Общем собрании, должны быть занесены в протокол Общего собрания. Протокол Общего собрания подписывается председательствующим и секретарем Общего собрания, подлежит хранению в месте и лицом, уполномоченным Общим собранием.

6. ОБЩИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ)

1) Собственник помещений имеют право инициировать Общее собрание, как лично, так и через своего представителя участвовать в Общих собраниях, инициированных другими Собственниками. Количество голосов, которым обладает Собственник помещения, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

2) Собственник помещения в доме несет бремя расходов на содержание Общего имущества в данном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет Собственник

помещения, определяется долей в праве общей собственности на Общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади помещения собственника в общей площади Дома.

3) Не использование Собственниками (Пользователями) принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом или его частей, не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4) Не использование (отказ от пользования): лифтом, отоплением, водоснабжением, канализацией и другими коммунальными услугами не являются основанием для освобождения от оплаты за содержание Общего имущества.

5) Собственник обязан соблюдать установленные технические, противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и правила содержания Дома и придомовой территории.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ) В ОТНОШЕНИИ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ИХ СОБСТВЕННОСТИ

1) Права и обязанности Собственника помещения:

Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством Российской Федерации, Нижегородской области, нормативных актов г. Нижнего Новгорода, настоящими Правилами, решениями Советом дома или Общих собраний собственников помещений Дома, не нарушая права и законные интересы других Собственников.

Собственник помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещение другим лицам на основании договора найма/аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, с учетом требований, установленных законодательством РФ.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в Доме, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также настоящие Правила.

Жилое помещение используется для проживания в нем Собственника, членов его семьи, родственников, гостей и т.д.

Нежилое помещение Собственник использует для целей, определенных техническими условиями и разрешениями, определяющими назначение и профиль деятельности данного помещения.

Собственник вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в соответствии с действующим законодательством.

2) Ограничения в пользовании жилыми и нежилыми помещениями.

а) Запрещается использовать конструктивные элементы Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения таким способом, который может причинить вред этому оборудованию или воспрепятствовать другим Собственникам (Пользователям) в полной мере пользоваться этим оборудованием.

б) Запрещается использовать жилое помещение для промышленного производства.

в) Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого Общего имущества.

3) Обеспечение доступа в помещения Собственников представителей Управляющей компании.

а) Представители Управляющей компании, в том числе работники подрядных обслуживающих организаций, уполномоченные Управляющей компанией, имеют право входить в помещение Собственника при наличии разрешения собственника помещения.

4) Собственник помещения обязан обеспечить доступ Представителей Управляющей компании в свой помещение:

а) для осуществления технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через помещение Собственника (в соответствии с графиком обслуживания утвержденным Управляющей компанией);

б) для выполнения необходимых работ по поиску и устранению аварий (незамедлительно);

в) для осуществления контрольного снятия показаний приборов учета, расположенных в помещении;

г) для установления количества проживающих (в случае неисправности индивидуальных приборов учета);

д) для осуществления инспекции помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.

8. ОПЛАТА УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1) Собственники жилых и нежилых помещений обязаны производить плату за коммунальные услуги (отопление, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и услуги по содержанию

и ремонту помещения в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

2) Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета энергоресурсов (коллективных, общедомовых и индивидуальных), а при их выходе из строя, (поломке) исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утвержденных законодательством РФ.

3) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для энергоснабжающих организаций Постановлениями Региональной энергетической комиссии Нижегородской области.

4) Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется долей Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Доме, которая пропорциональна размеру общей площади занимаемого помещения.

5) Размер платы за содержание и ремонт помещения из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения и является одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений.

6) Плата за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги вносится Собственником на расчетный счет ООО «УК «Мегаполис» на основании платежных документов (квитанция, счет, счет-фактура) не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7) Собственники, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги обязаны уплатить ООО «УК «Мегаполис» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных сумм и каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. РЕГИСТРАЦИЯ И ПАСПОРТНЫЙ РЕЖИМ, ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ)

1) Собственники или Пользователи, изменившие место жительства, не позднее 7 дней со дня прибытия на новое место жительства должны обратиться с заявлением о регистрации по месту жительства к должностным лицам, ответственным за регистрацию по месту жительства.

2) Собственник или Пользователь, прибывший для временного проживания в жилое помещение, не являющееся его место\ жительства, на срок свыше 90 дней, по истечении указанного срока должны обратиться с заявлением о регистрации по месту) пребывания к должностным лицам, ответственным за регистрацию по месту пребывания.

3) Собственник обязан предоставить в ООО «УК «Мегаполис» контактную информацию, документ, удостоверяющий личность, копию свидетельства о праве собственности на жилое или нежилое помещение.

4) Пользователь (наниматель или арендатор) обязан предоставить УК «Мегаполис» контактную информацию, документ, удостоверяющий

личность, копию договора или иного документа, подтверждающего право пользования жилым или нежилым помещением.

5) Собственники и Пользователи дают свое согласие ООО «УК «Мегаполис» на обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) их персональных данных, содержащихся в договорах управления Домом и иной документации, связанной с управлением Домом.

6) В случае продажи жилого или нежилого помещения Собственник обязан, оплатить оказанные услуги и потребленные энергоносители, уведомить в течение 5 дней до выезда из помещения ООО «УК «Мегаполис» о смене собственника и предоставить информацию о новом Собственнике.

10. ПРОЖИВАНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПОРЯДОК

1) Собственники/Пользователи, их гости и посетители не должны на территории Дома и в помещениях общего пользования находиться в состоянии алкогольного и наркотического опьянения, вести себя вызывающе, агрессивно, выражаться нецензурной бранью.

2) Собственник/Пользователь помещения не должен производить сильный шум в Доме, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений.

3) Все Собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других, производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников.

Собственники/ Пользователи не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22.00 и 8.00 следующего дня.

4) Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

5) Допускается ведение строительных работ, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.) в порядке, определенном **разделом 12.**

6) Запрещается осуществление деятельности в помещениях, связанной с повышенной шумливостью, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

7) Запрещается хранить в помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества.

8) Взрослые должны приучать детей к соблюдению покоя в доме и на придомовой территории, особенно в вечернее время, и не разрешать игры на лестничных площадках, в подвалах и коридорах.

9) В случаях проведения семейных праздников (свадьбы, дни рождения и т.п.) постараться проводить такие мероприятия накануне выходного (праздничного) дня и ограничить шумную часть праздников в 23:00.

10) В случаях проведения общенародных и семейных праздников не нарушать покой и права соседей.

11) Наёмным рабочим (строителям и пр.) на территории Жилого Комплекса разрешено находиться строго с 8-00 до 20-00 часов.

11. ПЕРЕВОД ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ И ИЗ НЕЖИЛОГО В ЖИЛОЕ, ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ.

1) Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение (далее - «Перевод помещения») осуществляется Собственником в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

2) Переустройство и перепланировка помещений (далее - «Переоборудование помещений») осуществляется Собственником в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3) Перевод/ переоборудование помещения осуществляется в пределах границ разграничения между частным и общим имуществом собственников.

4) Внимание! Перевод и/или переоборудование помещений в доме осуществляется Собственником в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и допускается производить только после получения соответствующих разрешений у Управляющей Компании в установленном законодательством порядке.

11.1. Порядок получения разрешений на перевод и/или переоборудование помещения.

1) До начала проектных работ по переводу/переоборудованию помещения собственник обязан проинформировать Управляющую Компанию.

2) При этом, собственник представляет следующие документы:

а) заявление на выдачу технических условий на перевод / переоборудование / помещения;

б) копии документов о праве собственности на помещение;

в) копии паспортов собственников помещения;

г) проект на перевод / переустройство / перепланировку помещения в соответствующем составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и

вентиляции, кондиционирования;

д) в УК справку об отсутствии задолженности по коммунальным платежам или квитанцию за последний месяц с отметкой

учреждения, принявшего оплату за жилищно-коммунальные услуги, указывающей на отсутствие задолженности;

е) доверенность от собственника на лицо, представляющего его интересы (в простой форме);

ж) расписку собственника о возмещении ущерба, в случае возможного его нанесения другим собственникам или общему имуществу, в ходе производства работ по переоборудованию помещения;

3) Отказ в выдаче согласования на переоборудование помещения может быть дан в случаях:

а) Если проект переоборудования предусматривает осуществление мероприятий и способов их реализации, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;

б) Если проект переоборудования предусматривает осуществление мероприятий влияющих на архитектурный облик дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.) могущих привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию.

4) Запрещены установки телевизионных антенн и иного оборудования, наружных блоков кондиционеров в местах, не предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство помещения, места их установки согласовывается с Управляющей компанией.

5) Запрещено устройство отвода конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

6) Запрещено изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, остекления лоджий и балконов.

7) Категорически запрещен снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.

8) Запрещена совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

11.2. Осуществление перевода / переоборудования помещения.

1) Осуществление мероприятий по переводу / переоборудованию помещения в части выполнения ремонтно-строительных работ, проводится Собственником самостоятельно, или с привлечением подрядчиков (исполнителей), ответственность за действия которых перед Управляющей компанией и другими Собственника несет Собственник, с соблюдением порядка производства ремонтно-строительных работ в помещениях собственников, установленных настоящими Правилами (разделом 12).

11.3. Прием-сдача перевода / переоборудования помещения.

1) Собственник обязан проинформировать Управляющую компанию о выполненных работах по переводу (переустройству, перепланировке) помещения.

2) Внимание! Собственник, выполнивший работы по переводу (переустройству, перепланировке) помещения в нарушение Жилищного Кодекса РФ и настоящих Правил, несет ответственность перед другими Собственниками, Пользователями, Управляющей компанией и третьими лицами в случае причинении им ущерба действиями Собственника.

11.4. Производство специальных работ.

1) Работы, связанные с переоборудованием помещения, затрагивающим инженерные системы и строительные конструкции должны выполняться квалифицированными работниками организации, имеющей лицензию на право проведения данного вида работ.

2) Собственник, при производстве специальных работ в помещении обязан заключить с Управляющей компанией договор на ведение технического надзора, либо представить договор на ведение технического договора с организацией, имеющей специальное разрешение на данный вид деятельности.

3) После окончания производства таких работ Собственник представляет Управляющему следующие документы:

- технические условия;
- договор на проектирование;
- заверенную печатью организации-проектировщика копию лицензии на проектирование;
- проект;
- договор на ведение технического надзора;
- договор с подрядчиком на электрификацию квартиры;
- заверенную печатью подрядной организации копию лицензии;
- акт приемки-сдачи выполненных работ по договору.

4) При отсутствии какого-либо из вышеперечисленных документов допуск в эксплуатацию переоборудования помещения или системы не допускается.

5) В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая компания имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам других соседей.

12. РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ)

1) Перед началом ремонтно-строительных работ настоящие Правила доводятся до сведения персонала подрядчика (исполнителя) работ в помещении.

2) Собственник помещения обязан до начала производства работ представить в ООО «УК «Мегаполис» заявку (при необходимости) на оказание дополнительных (частных) услуг по:

- отключению общих коммуникаций (стояков отопления, ХВС, ГВС, этажных щитов электроснабжения);
- подключению к общим коммуникациям (к стоякам отопления, ХВС, ГВС, этажным щиты электроснабжения);
- подъему или перевозке строительных материалов и мусора в лифте, при помощи грузчиков
- вывозу строительного мусора от дома;
- другим услугам.

3) Во время производства работ собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ представителям Управляющей компании в помещение для осуществления технического надзора за состоянием несущих и ограждающих конструкций, звуко- гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации. В случае обнаружения нарушения Управляющей компанией выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

12.1. Ограничения при проведении ремонтно-строительных работ.

При проведении ремонтно-строительных работ запрещается:

- 1) Выполнять работы, не предусмотренные техническими условиями, другими разрешениями, проектом;
- 2) Использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- 3) Увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- 4) Проведение санитарно-технических работ на не отключенных стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть подана в диспетчерскую службу за 24 часа до начала производства работ;
- 5) Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- 6) Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
- 7) Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами мест общего пользования;
- 8) Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- 9) Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительных отходов и мусора;
- 10) Распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в помещениях общего пользования, включая лифты;
- 11) Проживание рабочих на объекте;

12) Доступ работников (исполнителей), выполняющих работы в помещении Собственника в технические помещения жилого дома. При необходимости, допуск их в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении представителей Управляющей компании;

13) Самостоятельное отключение общих коммуникаций, а также подключение к общим коммуникациям. Такие отключения / подключения осуществляются только по временной схеме на основании письменного разрешения Управляющей компании при наличии технической возможности. Оплата за потребление ресурсов по временной схеме производится авансом за месяц вперед в соответствии с условиями Договора, заключаемого с Управляющей компанией;

14) В случае несоблюдения требований настоящих Правил, работы могут быть приостановлены или запрещены Управляющей компанией на основании письменного распоряжения.

12.2. Время проведения ремонтно-строительных работ.

1) Разрешено производить ремонтно-строительные работы в помещениях собственников только в рабочие дни с 08:00 до 19:00.

2) Работы, выполняемые с повышенным уровнем шума, разрешено производить только в рабочие дни с 09:00 до 13:00; и с 15:00 до 18:00.

3) В выходные дни разрешено производить ремонтные работы не связанные с повышением уровня шума с 11:00 до 13:00; и с 15:00 до 18:00

12.3. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

1) Доставка и разгрузка материалов и оборудования на объект, а также вывоз строительных отходов, разрешен с 08:00 до 19:00 грузовым автотранспортом без нарушений элементов благоустройства придомовой территории, не создавая помех другому подъезжающему автотранспорту. Доставка материалов и оборудования на объект легковым автотранспортом категорически запрещён.

2) В исключительных случаях возможна доставка и разгрузка материалов и оборудования в другое время, по предварительному согласованию с Управляющей компанией.

3) Время нахождения разгруженных материалов и оборудования, а также строительных отходов и мусора на придомовой территории не должен превышать 2 часа.

4) По окончании разгрузки (загрузки) транспорта и его отъезда, собственник обязан в течение 1 часа произвести уборку территории.

5) Подъем материалов и оборудования к помещению осуществляется строго в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. Спуск строительных отходов и мусора из помещения и складирование их на придомовой территории осуществляется строго в специальной упаковке, не допускающей загрязнения помещений общего пользования и территории,

повреждение поверхностей конструктивных элементов мест общего пользования.

6) Разрешается осуществлять подъем материалов и оборудования к помещению и спуск строительных отходов и мусора в грузопассажирском лифте, при условии, что время транспортировки их в лифте не превышает 15 мин.

7) При осуществлении подъема материалов и оборудования к помещению и спуска строительных отходов и мусора по лестнице, собственник обязан обеспечить беспрепятственный и безопасный проход по лестнице других жильцов и работников.

8) В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям мест общего пользования (полы, стены, в т.ч. покрытия пола и стен лифта), эти поверхности предварительно должны быть защищены собственником вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера и т.п.).

9) После окончания подъема материалов и оборудования, а также спуска строительных отходов и мусора, собственник обязан в течение 30 мин. произвести уборку (очищены от мусора и вымыты) мест общего пользования и лифта.

13. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ДОЛГОСРОЧНОЕ ОТСУТСТВИЕ В ПОМЕЩЕНИИ

1) При выезде или въезде новых собственников/ пользователей в любое помещение, его собственник обязан в 3-х дневный срок уведомить Управляющую компанию о совершаемом выезде или въезде пользователей.

2) Порядок доставки, разгрузки и погрузки домашних вещей при въезде/ выезде осуществляется в соответствии с п. «В» раздела 12.

3) В случае длительного отсутствия собственника/ пользователя, сдачи помещения в аренду собственник/ пользователь обязан заранее уведомить об этом Управляющую Компанию, при этом, собственник/ пользователь помещения должен оставить Управляющей Компании письменную информацию о лицах (ФИО, адрес, телефон), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

4) В исключительных случаях, по письменной договоренности под ответственность Управляющей компании, комплект ключей от помещения может быть передан в Управляющую компанию.

14. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

1) Разрешается содержание в помещениях Дома обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил,

если они не причиняют беспокойство другим Собственникам и Пользователям, не представляют опасности для людей и не вредят Общему имуществу.

2) Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

3) Не разрешается содержать домашних животных в помещениях общего пользования Дома, а также на балконах и лоджиях Дома.

4) При перемещении и выгуливании домашних животных по придомовой территории владельцы животных обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, Общему имуществу и загрязнения территории Дома.

5) Для выгула домашних животных на территории Дома владельцам животных разрешается использовать только специально отведенные для этого места, перечень, границы и порядок использования которых проектом благоустройства дома. При пользовании такими местами владельцы животных несут все расходы по их содержанию и уборке, порядок уплаты которых устанавливает Управляющая компания.

6) Категорически запрещен выгул животных на территории, прилегающей к детским площадкам.

7) На территории Дома запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы собак при нахождении в помещениях общего пользования и придомовой территории Дома обязаны содержать их в намордниках.

8) Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума. Управляющая компания может применить штрафные санкции и/или обратиться в правоохранительные органы или суд.

9) Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории Дома, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты. Если экскременты не будут убраны владельцем домашнего животного, то последний обязан оплатить штраф и возместить расходы на уборку загрязненной территории.

10) Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

11) Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с законодательством РФ.

15. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

15.1. Общие правила пользования общим имуществом

Собственники (Пользователи) помещений в Доме должны использовать Общее имущество в целях, соответствующих назначению соответствующих частей общего имущества и в порядке и в пределах установленных действующим законодательством, решениями Общих собраний, настоящими Правилами.

15.2. Правила пользования отдельными элементами Общего имущества

Придомовая территория

1) Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не допускать загрязнения объектов Общего имущества и придомовой территории. Бережно относиться к зеленым насаждениям. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

- Пешеходные дорожки, асфальтовые проезды и тротуары могут использоваться только для прохода или проезда

- Самовольная посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории не разрешается.

- Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

- Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг придомовой территории или внутри нее без согласования с Управляющей компанией.

2) Запрещается распивать спиртные напитки на придомовой территории.

3) При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам имущества, виновные лица, по требованию Управляющей компании обязаны немедленно исправить нанесенные повреждения (убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

15.3. Конструктивные элементы Дома

1) Вывешивать объявления на Общем имуществе разрешено только на стендах, специально предназначенных для информирования Собственников (Пользователей).

2) Объявления, касающиеся вопросов управления Домом, а также имеющие частный характер, могут быть размещены в специально отведенных местах, определенных решением Общего собрания собственников. Срок размещения **частных объявлений** не может превышать один календарный месяц, после чего оно должно быть удалено лицом, его разместившим. В противном случае, оно удаляется силами Управляющего, с предъявлением расходов этому лицу.

3) Категорически запрещается наносить любые надписи и рисунки на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях конструктивных элементов Дома. В противном случае

ремонтные работы по устранению надписей и рисунков производятся за счет виновного лица.

4) Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

5) Не допускается использование балконов, и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение, разведение огня. При поливе цветов на балконах и подоконниках следует обращать внимание на то чтобы вода или питательные растворы не переливались через край и не текли по стенам или на расположенный ниже балкон и не пачкали их. Цветочные полки и ящики должны устанавливаться на балконе надлежащим образом и только на внутренней стороне парапета.

6) Лоджии и балконы, являющиеся Общим имуществом, не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

7) Запрещается выбивать, вытряхивать или чистить постели, матрасы, покрывала, одежду, обувь и т. д. на лестницах и в коридорах здания, а также из окон и через перила.

15.4. Правила пользования помещениями общего пользования в подъездах, технических и вспомогательных помещениях

1) В помещениях общего пользования не допускается вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не согласованную Общим собранием собственников, если таковая нарушает права и охраняемые законом интересы других Собственников (Пользователей).

2) Запрещается производить в помещениях или элементах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части помещений общего пользования без согласия решения Общего собрания собственников и письменного согласования с Управляющей компанией.

3) Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей компании

4) Собственники (Пользователи) не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в помещениях общего пользования в подъездах (за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с проектом дома или решением общего собрания или по разрешению Управляющего).

5) Запрещается хранить в помещениях общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие помещения общего пользования.

6) Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в помещениях общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах.

7) Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в помещениях общего пользования.

8) Запрещается передвигаться по помещениям общего пользования внутри Дома на роликовых коньках, досках, а также других устройствах, могущих привести к порче элементов Общего имущества.

9) Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

10) Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий

11) Собственники (Пользователи) обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства и в других помещениях общего пользования.

15.5. Правила пользования общедомовыми инженерными системами и оборудованием.

1) Правила пользования домофонной системой

- Наберите на блоке вызова домофона номер квартиры и ожидайте ответа.

- Если у вас имеется электронный ключ от домофона, приложите ключ к считывателю внизу блока вызова и откройте дверь (дверь остаётся открытой в течение 5 секунд), при выходе из подъезда нажмите на кнопку «EXIT» и толкните дверь от себя.

- Недопустимо принудительно препятствовать автоматическому закрыванию двери. В холодное время года дверь не следует закрывать с применением силы, подкладывать под открытую дверь предметы, препятствующие ее самостоятельному закрыванию иначе неизбежен выход из строя гидравлического доводчика дверей.

- При поступлении вызова в квартиру снимите трубку и пообщайтесь с пришедшим к вам человеком. При необходимости открыть двери подъезда, нажмите кнопку с изображением ключа на квартирном аппарате.

- При необходимости можно отключить сигнал (максимально уменьшить громкость вызова) на квартирном аппарате, переместив переключатель на нём в положение «О». Не оставляйте переключатель в среднем положении.

- Во избежание выхода из строя домофонной системы запрещается самовольный перенос квартирному аппарату, связанный с отключением (подключением) абонентской линии, для исключения переплюсовки

подключаемой линии, что в свою очередь приведет к выходу из строя коммутатора системы.

- Запрещается: самостоятельно проводить любые виды ремонтных или монтажных работ связанных с оборудованием домофона. Производить другие виды работ в непосредственной близости от оборудования домофонной системы, которые могут повлечь за собой нестабильную работу системы или полностью выход ее из строя.

15.6. Правила пользования пассажирским лифтом

- Указатель над дверью шахты первого этажа показывает местонахождение кабины в шахте и направление ее дальнейшего движения.

- Для вызова кабины нажмите кнопку вызова **ближайшего лифта**. Подсветка кнопки является сигналом о принятии вызова. По прибытии кабины на этаж двери откроются автоматически.

- При входе в кабину с ребенком - войдите первым, при выходе - пропустите ребенка вперед.

- При перевозке ребенка в коляске возьмите его на руки.

- При провозе в лифте собак, держите их за ошейник или на руках.

- При загорании сигнала « перегрузка», необходимо уменьшить загрузку кабины.

- Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа. Двери автоматически закроются, и кабина придет в движение. Любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их автоматическое открытие, необходимо удалить препятствие.

- Если кабина не пришла в движение или остановилась, повторно нажмите кнопку нужного Вам этажа. Если кабина не придет в движение - нажмите кнопку « вызов » и ждите ответа диспетчера. Не пытайтесь самостоятельно выйти из лифта - это опасно для жизни!

- Если при закрытии дверей понадобилось их открыть - нажмите кнопку «<||>»

- При нажатии на кнопку « >||< » двери закроются.

- Кнопка «ОТМЕНА», отменяет зарегистрированные приказы.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.

- Курить, перевозить в кабине легковоспламеняющиеся, взрывоопасные и ядовитые вещества.

- Открывать вручную двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту лифта.

- Пользоваться лифтом при пожаре

Внимание!

При срабатывании пожарной сигнализации, все лифты опускаются на первый этаж, открывают створки и стоят неподвижно до снятия тревоги пожарной сигнализации.

Основная причина поломки лифтов, это попадание на механизмы лифтов, строительной пыли. Убедительная просьба, избегать попадания строительной пыли и мусора, в шахту и кабину лифта.

15.7. Сантехническое оборудование

- Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы.

- Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования производится за счет Собственника (Пользователя) помещения, по вине которого произошло это повреждение.

15.8. Системы утилизации мусора

- Весь мусор и отходы должны складироваться в соответствующие контейнеры для сбора твердых коммунальных отходов, расположенных рядом с придомовой территорией.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других помещениях общего пользования, а также выбрасывать мусор и другие предметы из окон и балконов.

- Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом обработан (освобожден от жидких остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.).

- Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов.

- В случае оставления мусора в помещениях общего пользования Управляющая компания организует вывоз мусора за счет лица, оставившего мусор.

- Строительный и крупногабаритный мусор должны складироваться Собственниками и Пользователями в контейнеры для сбора крупногабаритного мусора.

- Строительный мусор вывозиться Собственником помещения самостоятельно или оформляется заявка в Управляющую компанию и оплачивается отдельно по договору на оказание дополнительных услуг.

16. ПЕРЕДАЧА В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1) Отдельные части Общего имущества могут быть переданы в возмездное или безвозмездное пользование заинтересованным лицам.

2) Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме является компетенцией Общего собрания.

3) Решением Общего собрания право передачи в пользование отдельных частей Общего имущества и определения условий передачи может быть передано (делегировано) Управляющей компании. Порядок передачи в пользование частей Общего имущества может определяться Положением, утвержденным решением Общего собрания.

17. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

На территории МКД действуют следующие правила пользования автотранспортом:

1) Движение автотранспорта на территории МКД, а также в подземной парковке должно осуществляться со скоростью не более **10 км/час**.

2) Стоянка мототехники, прицепов, транспортных средств отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории подземной парковки допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

3) Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий.

4) Стоянка автомобилей не должна создавать помех для движения другого автотранспорта

5) Запрещается на территории МКД:

- движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, тротуарах и пешеходных дорожках,

- парковка, перекрывающая вход в подъезд дома.

- стоянка ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств.

- мойка транспортных средств, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей, ремонт и обслуживание транспортных средств за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

- въезд и нахождение неисправного автотранспорта (в том числе с неисправной сигнализацией, звуковым сигналом, выхлопной системой), а также автомобилей, которые могут причинить экологический ущерб или иным способом принести вред Собственникам, Пользователям или Общему имуществу.

- стоянка автотранспорта с работающим двигателем более пяти минут

6) Управляющая компания не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, в том числе автотранспорту

7) В случае причинения ущерба Общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому приезжал владелец транспортного средства, обязан возместить стоимость восстановительных работ.

18. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

1) Факт нарушения настоящих Правил, и виновное лицо могут подтверждаться следующими доказательствами:

- актом, подписанным виновным лицом и представителем Управляющей компании, либо соседями;
- фото или видеосъемкой с указанием даты и времени съемки;
- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события нарушения;
- актом, составленным не менее чем двумя Собственниками или Пользователями помещений в Доме,
- актом, составленным представителем Управляющей компании или подрядной организации, выполняющей работы, оказывающей услуги в Доме, и не менее чем одним Собственником или Пользователем помещения в Доме,
- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной и судебной власти.

2) Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из доказательств, предусмотренных п. 18.1. настоящих Правил.

3) Размер ущерба, причиненного Собственнику, Пользователю, общему имуществу или третьим лицам, определяется на основании расчета (сметы), составленного специализированной организацией.

4) Управляющая компания письменно уведомляет Нарушителя о необходимости в какой срок устранить совершенное нарушение.

5) Если Нарушитель в установленный срок не устраняет совершенное нарушение Правил, не возмещает причиненный ущерб, то Управляющей компанией вправе самостоятельно устранить нарушение и взыскать потраченную денежную сумму с Нарушителя.

19. ДЕЙСТВИЯ В АВАРИЙНЫХ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ И ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ СИТУАЦИЯХ

19.1. Действия в аварийных ситуациях.

1) К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования, или конструктивных элементов здания, которые влекут за собой нанесение ущерба помещению собственника или общему имуществу (течи труб, неисправности систем подачи электричества в квартирах, отказы в работе оборудования и систем лифтов и т.д., и т.п.).

2) При обнаружении неисправности инженерного оборудования в квартире или местах общего пользования Собственник:

- немедленно должен сообщить информацию об аварии в Управляющую компанию;
- привлечь на помощь других пользователей помещения, соседей;

- по возможности, принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение - устранению аварийной ситуации, ее распространению, а также последствий.

3) В случае аварии на санитарно-технических системах внутри помещения или на местах общего пользования:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода (перевести отсекающее устройство в состояние «**Закрыто**» - кран / вентиль - первый от стояка);

- открыть отсекающие устройства, расположенные после места разрушения (кран смесителя в ванной / на кухне);

- направить поток воды в канализацию либо в такое место или направление, которое обеспечит уменьшение вреда от течи воды;

- используя подручные средства - собирать воду с пола или из поврежденного трубопровода;

- дождаться специалиста, обеспечить ему доступ к месту разрушения;

- самостоятельные ремонтные работы не производить, отсекающее устройство не открывать.

4) В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии внутри помещения или в местах общего пользования:

- обратиться к собственнику помещения, расположенного выше либо попытаться обнаружить источник протечки на местах общего пользования;

- используя подручные средства - собирать воду с пола или из поврежденного трубопровода.

5) В случае аварии на системах электроснабжения:

- отключить отсекающее устройство, расположенное до места разрушения (выключатель в помещении, автомат в этажном электрощите);

- отключить электроприбор(ы), возможной причиной неработоспособности которого, стало нарушение в работе системы электроснабжения.

19.2. Действия в чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. **Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в отделение милиции, в Управляющую компанию.** Во всех перечисленных случаях:

- Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

- Зафиксируйте время обнаружения находки.

- Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

- Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

- Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Помните! Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п. Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

19.3. Действия при обнаружении пожара:

- **Немедленно сообщите о пожаре** в пожарную охрану по телефону 01;

- Если люк шахты дымоудаления не открылся автоматически, то откройте его вручную путем отжатия штока;

- Оповестите соседей по этажу;

- Эвакуируйтесь по незадымляемой лестничной клетке;

- По возможности приступите к тушению пожара подручными средствами, предварительно обесточив горящее помещение.

19.4. Получение информации об эвакуации.

- Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

- Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

- Возьмите личные документы, деньги, ценности.

- Отключите электричество, воду.

- Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

- Обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после отмены сигнала об эвакуации и разрешения ответственных лиц.

Помните: Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

19.5. Порядок действий в случаях возникновения ущерба.

Каждый собственник / пользователь должен способствовать уменьшению ущерба. В рамках обязанностей по снижению ущерба необходимо начинать срочные мероприятия, чтобы уменьшить дальнейший ущерб, при необходимости заботиться об устранении недостатков и безопасном передвижении (ограждение/предостерегающие знаки).

При длительном отсутствии каждый собственник / пользователь должен заботиться о том, чтобы его помещение, в случае опасности, могло быть доступно для предотвращения или устранения повреждений.

Причины ущерба, возникшего в помещении собственника или на общем имуществе, делятся на три категории:

- Возникшие вследствие действий (бездействий) другого собственника;
- Возникшие вследствие аварии на инженерном оборудовании или конструктивных элементах общего имущества;
- Возникшие вследствие чрезвычайных или форс-мажорных ситуаций.

Причины и факт ущерба устанавливается Управляющей компанией (его представителями), либо специализированными организациями:

- По письменному обращению собственника / пользователя - в случае повреждения частного имущества;
- По факту обнаружения и/или информации диспетчера - в случае повреждения общего имущества.

Возмещение ущерба производится виновной стороной в соответствии с законодательством РФ.

20. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Правила пожарной безопасности:

- 1) Не пользуйтесь неисправными розетками, выключателями, не соединяйте провода между собой скруткой;
- 2) Не перегружайте электросеть, не включайте одновременно несколько электрических приборов, суммарная мощность которых, превышает возможности электросети;
- 3) Не оставляйте электробытовые приборы без присмотра во включенном состоянии, а также не поручайте надзор за ними детям - могут возникнуть непредсказуемые ситуации;
- 4) Включайте телевизор в сеть с нестабильным напряжением только через стабилизатор;
- 5) Не устанавливайте телевизор вблизи приборов отопления, в мебельную стенку, где он плохо охлаждается;
- 6) Не поручайте ремонт телевизора не специалистам;
- 7) После каждого отключения телевизора вилку шнура вынимайте из розетки;
- 8) Не оставляйте телевизор без присмотра во включенном состоянии и не разрешайте детям смотреть телевизор в отсутствии взрослых.

9) В целях обеспечения безопасности примите к сведению следующие советы, выполнение которых поможет Вам в случае пожара вести успешную борьбу с огнем и дымом, а также обеспечить личную безопасность:

а) изучите места расположения внутренних пожарных кранов, действие дымовых люков систем дымоудаления и порядок их пуска при пожаре;

б) не разрешайте детям без надобности пользоваться кнопками дистанционного привода пожарных насосов и систем дымоудаления;

в) следите за сохранностью пожарного инвентаря в пожарном шкафу на этаже;

г) берегите пожарные извещатели, расположенные на потолке или стене коридора каждой квартиры, не производите их разборку, не забеливайте и не закрывайте их антресолями, не занавешивайте шторами;

д) если в одной квартире поврежден извещатель или его проводка, то на всем этаже система дымоудаления не сработает в автоматическом режиме;

е) не запирайте и не загромождайте люки спусков на балконах и лоджиях;

ж) следите за целостностью и сохранностью дверей в незадымляемых лестничных клетках;

з) исключите сброс мусора в лифтовые шахты и шахты дымоудаления;

и) при обнаружении неисправности систем противопожарной защиты (пожарных кранов, пожарных извещателей, люков дымоудаления) своевременно информируйте Вашу Управляющую компанию;

10) Пожароопасные или легковоспламеняющиеся вещества запрещено хранить в помещениях!

11) Средства и инструменты противопожарной безопасности должны быть всегда доступны.

12) Парковка транспортных средств, с двигателем внутреннего сгорания, таких как, например, мотоциклы, мопеды и мотовелосипеды, как в доме, так и в непосредственной близости от входа в жилой дом, запрещена.

13) Также, по причинам противопожарной безопасности, запрещено хранить в помещениях общего пользования, технических, вспомогательных и служебных помещениях легковоспламеняющиеся предметы, такие как, например, матрасы, одежда и мягкая мебель.

14) Разводить огонь на балконах и придомовой территории запрещено.

21. ПРАВИЛА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

а) Система электрического помещения является опасной зоной, поэтому необходимо самостоятельно или с помощью специалистов производить профилактический осмотр и планово-предупредительный ремонт систем электроснабжения помещения.

б) Не допускается:

- использование оголенной проводки и незакрепленных проводов;

- загрузка систем электроснабжения, суммарная мощность которых превышает мощность электросистем данного помещения;
- перегружение электросети, включением одновременно несколько электрических приборов;
- самостоятельно производить замену неисправной электропроводки, а также без согласования с Управляющей компанией изменять схему прокладки, сечение, защитную арматуру.

Внимание! Изменение системы электроснабжения помещения является переустройством (ЖК РФ ст.25. п.1.)

22. ПРАВИЛА РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЯ.

1) Собственник (Пользователь) обязан закрывать за собой окна и двери на общих балконах и в холлах, во избежание разбития стекла порывом ветра.

2) В жилых помещениях окна и двери на балкон в случае длительного отсутствия жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении, должны быть закрыты.

23. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

1) Каждый Собственник (Пользователь) должен заботиться о том, чтобы доступ в Дом посторонним был закрыт.

2) Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др.

3) Разрешается нахождение на территории здания гостей и других посетителей, только в случае их приглашения и проведения на территорию здания Собственником, в этом случае ответственность за все их действия согласно данным Правилам несет данный Собственник.

4) В отсутствие Собственника (Пользователя) наружные двери помещений, окна и двери на балкон, лоджию должны быть закрыты.

5) В интересах Вашей собственной безопасности заботьтесь, пожалуйста, о том, чтобы все коридоры, лестницы и другие проходы обязательно были свободны, чтобы они могли служить как пути эвакуации в случае возможного пожара.