

ПРАВИЛА

ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ,

ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА и ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

в ЖК "Сосны", ул.Сухарная, 96, г.Новосибирск

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания собственников помещений МКД
по адресу: г.Новосибирск, ул. Сухарная, 96
"17"ноября 2014г.

с изменениями и дополнениями от 11.12.2018

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в ЖК "Сосны" разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

2.1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, приглашенные).

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.

2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Доступ пешеходов на территорию осуществляется через калитки, оборудованные системой домофонов. В дневное время с 9-00 до 20-00 разрешен беспрепятственный проход к помещениям общественного назначения.

2.6. На территории МКД ведется круглосуточное видеонаблюдение.

2.7. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.8. **Запрещается выгул домашних животных на придомовой территории. Нахождение собак на придомовой территории и в местах общего пользования допускается только на поводке и в наморднике.**

2.9. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.10. **Запрещается в местах общего пользования (в т.ч. подъезды, лестничные пролеты, детские площадки и места отдыха), а так же на расстоянии ближе 15 метров к зданию МКД находиться в не трезвом состоянии, распивать спиртные напитки, курить, принимать наркотические вещества.**

2.11. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

2.12. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.13. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

2.14. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

2.15. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.

2.16. **Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.**

2.17. **Запрещается сбрасывать окурки, пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.**

2.18. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

2.19. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.19.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.19.2. Запрещается производство работ:

– без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков,

– с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования,

– с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.19.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

2.19.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.20. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин (СанПиН 2.1.2.2801-10). Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих.

Запрещаются отделочные, строительные, а также работы с применением электроинструмента, молотков и других инструментов, являющихся повышенным источником шума:

- в выходные и праздничные дни;
- с 13:00 до 15:00, а также с 19:00 до 9:00 в будние дни;
- продолжительностью более 3-х часов;

Соблюдение тишины (телевизор, музыка, караоке, шумные беседы, игры) обязательно:

- с 13:00 до 15:00;
- с 22:00 до 7:00 в будние дни;
- с 22:00 до 9:00 в выходные и праздничные дни.

2.21. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.22. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

3. Порядок въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории

3.1. Въезд на огороженную придомовую территорию жилого комплекса и стоянка на ней осуществляется посредством автоматической системы доступа с помощью Карты доступа.

Пользоваться Картой доступа имеют право собственники помещений, проживающие с ними члены их семей в МКД, а также арендаторы помещений, в случае сдачи помещения в аренду.

3.2. Выдача и перевыпуск Карты доступа.

3.2.1. Получить Карту доступа проживающий/арендатор нежилого помещения имеет право только на зарегистрированный легковой транспорт, принадлежащий:

– собственникам помещений дома и/или проживающим с ними членам их семей в МКД, а также арендаторам жилых помещений по предъявлению заявления от арендодателя или по предъявлению договора найма жилого помещения;

– собственникам или официальным арендаторам нежилых помещений в доме (по предъявлению зарегистрированного в установленном порядке договора аренды).

3.2.2. На одну квартиру (нежилое помещение) выдается 1 Карта доступа (при наличии автомобиля).

Вторая Карта доступа выдается собственнику (арендатору) помещения с площадью более 60 м² (при наличии второго автомобиля) (основание: Местные нормативы градостроительного проектирования от 23.07.2007 N 563-а (в ред. постановления мэра г. Новосибирска от 07.10.2008 N 668), с учетом Методических рекомендаций по организации парковок на придомовой территории, разработанных Начальником департамента энергетики и ЖКХ Мэрии от 27.10.2011г.).

Максимально возможное количество карт на одно помещение - 2 шт.

3.2.3. Первичная выдача Карт осуществляется на основании Заявления собственника помещения и копии документов, подтверждающих принадлежность автомобиля (свидетельство о регистрации ТС, доверенность). Заявление на каждое ТС заполняется отдельно.

3.2.4. В случае утери карты или её порчи собственнику необходимо обратиться в обслуживающую организацию для восстановления карты.

3.2.5. Одна Карта выдается на одно транспортное средство. Допускается регистрация в системе нескольких ТС, принадлежащих собственнику/арендатору помещения, на одну карту доступа, при этом право въезда по карте доступа распространяется только на одно ТС по выбору владельца карты доступа.

3.2.6. Каждая карта привязывается к ТС и номеру квартиры.

3.2.7. Оплата карты согласно Прейскуранта обслуживающей организации производится при получении.

3.2.8. Карта не выдается на автомобили с разрешенной массой более 3,5 т.

3.3. Владелец карты обязан ежемесячно вносить абонентскую плату за пользование системой доступа на счёт Управляющей компании.

3.4. Круглосуточно для выполнения служебных задач на придомовую территорию имеют право беспрепятственно въезжать:

- автомобили скорой помощи, полиции, пожарной охраны, спецмашины МЧС;
- спецмашины коммунальных и аварийных служб.

3.5. Автотранспорт, не зарегистрированный в системе, на территорию МКД не допускается.

3.6. Для целей погрузки-выгрузки «гостевой» автотранспорт, а так же автотранспорт жителей дома, не имеющий регистрации в системе (без Карты доступа), запускается на территорию МКД на основании обращения собственника помещения к сотруднику охраны на время, не превышающее 30 мин.

3.7. Въезд грузового автотранспорта, а также процесс погрузки-выгрузки, осуществляется под наблюдением сотрудника охраны.

3.8. Запрещается передавать Карту третьим лицам.

3.9. Запрещается открытие ворот/шлагбаума при помощи Карты доступа без проезда авто.

3.10. Карта доступа не гарантирует наличие на парковке свободных мест. В случае их отсутствия ТС должно выехать за пределы территории МКД.

3.11. На придомовой территории категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

3.11.1. наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, газоны и прочие насаждения;

3.11.2. перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;

3.11.3. перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;

3.11.4. перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, калитки для пешеходов, проходы на детскую/спортивную площадку;

3.11.5. двигаться по территории со скоростью более 5 км/час, нарушать ПДД;

3.11.6. нарушать парковочную разметку;

3.11.7. производить разгрузку материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры (п. 3.7. санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10);

3.11.8. оставлять автотранспорт с работающим двигателем более 5 минут (в зимнее время - более 15 мин).

3.11.9. оставлять автомобиль с включенной НЕИСПРАВНОЙ звуковой сигнализацией;

3.11.10. хранить ветхие, ржавые и неисправные ТС, а также прицепы, домики на колесах, лодки и другой крупногабаритный транспорт;

3.11.11. проводить ремонт транспортного средства (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) и мойку автомобиля и его частей, уборку салона, ковриков с помощью электрических моющих установок, вытряхивать грязь/пыль/мусор с автомобильных ковриков.

3.11.12. Запрещается хранить (оставлять без движения) автомобиль на придомовой территории более 20 дней.

3.12. Житель дома/арендатор нежилого помещения ИМЕЕТ ПРАВО:

3.12.1. при наличии Карты доступа осуществлять беспрепятственный въезд на придомовую территорию на личном легковом транспорте, зарегистрированном в установленном порядке;

3.12.2. при необходимости обращаться в Службу охраны (лично или по телефону) о временном въезде гостевых машин для проведения погрузки-выгрузки;

3.12.3. вносить предложения по совершенствованию системы парковки и работы Службы охраны.

3.13. Житель дома/арендатор нежилого помещения ОБЯЗАН:

3.13.1. выполнять требования, установленные данными Правилами;

3.13.2. участвовать в общих расходах по обеспечению всех необходимых мер, связанных с порядком въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории, в частности расходах на: систему контроля и учета доступа на территорию, оплату дополнительных услуг Службы охраны (при необходимости), другие взносы в соответствии с целями настоящих Правил.

3.14. Автотранспортные средства владельцев, нарушивших данные Правила, при этом мешающих проходу пешеходов и/или проезду других ТС могут быть принудительно эвакуированы за пределы охраняемой придомовой территории с оплатой услуг эвакуации за счет владельца ТС.

3.15. Оперативный контроль за выполнением п.3 настоящих Правил возлагается на Службу охраны.

3.15.1. Служба охраны ИМЕЕТ ПРАВО:

– настойчиво и решительно добиваться от жильцов и гостей исполнения требований настоящих Правил;

– в случае крайней необходимости применять меры к нарушителям, вплоть до ограничения въезда на огороженную придомовую территорию;

– вносить предложения по улучшению системы парковки, методов обеспечения сохранности придомовой территории.

3.15.2. Служба охраны ОБЯЗАНА:

– в своей деятельности руководствоваться Должностной инструкцией, Алгоритмом действий сотрудников охраны и прочими установленными должностными документами;

– обеспечивать поддержание порядка на придомовой территории,

– участвовать в рациональном размещении транспортных средств на придомовой территории;

– следить за соблюдением скоростного режима передвижения автотранспорта на огороженной придомовой территории;

– пресекать проявления вандализма по отношению к общедомовому имуществу и личному имуществу жителей;

- при осуществлении контрольно-пропускного режима автотранспорта руководствоваться исключительно утвержденным РЕЕСТРОМ ТС;

- при въезде автотранспорта, не внесенного в реестр, но имеющего право проезда на придомовую территорию, зарегистрировать в Журнале учета гостевых машин время въезда, предполагаемое время выезда, государственный номер автомобиля и номер квартиры, в которую прибыл гость;

- при необходимости оказывать помощь автовладельцам с выбором парковочного места;

- при необходимости извещать владельца припаркованного транспорта о нарушениях правил парковки, а также о необходимости эвакуации машин при возникновении чрезвычайных ситуаций. При этом руководствоваться данными государственного номера автомобиля и реестром зарегистрированных ТС, Журналом учета гостевых машин;

- при возникновении угрозы личной безопасности и имуществу жителей дома немедленно вызвать полицию, ГБР.

3.16. В случае нарушения Правил Дома, ПДД или при образовании задолженности перед УК за предыдущие 2 и более месяца (в том числе, при частичной неоплате выставленных УК счетов), Карта доступа блокируется. Разблокировка Карты происходит в порядке, предусмотренном пп 3.17.4.-3.17.6.

3.17. Блокировка и разблокировка Карт.

3.17.1. В случае нарушения жителем дома настоящих Правил Дома, принятых на общем собрании 17.11.2014г. с изменениями и дополнениями от 03.08.2015г., сотрудник охраны вносит в Журнал информацию о нарушении в соответствующей форме, обслуживающая организация производит блокировку Карты.

3.17.2. Блокировка Карты производится на 1 неделю. При регулярных нарушениях - на 1 месяц.

3.17.3. 20-го числа каждого месяца согласно списку должников, предоставленному УК «Сибавтостройсервис», обслуживающая организация производит блокировку Карт.

3.17.4. Разблокировка Карты по причине задолженности осуществляется после погашения задолженности в порядке, предусмотренном п.3.17.6.

3.17.5. Разблокировка и перевыпуск Карт осуществляется согласно Режиму работы сотрудника обслуживающей организации.

3.17.6. Разблокировка производится сотрудником сервисной службы после обращения в организацию с предоставлением документа, разрешающего разблокировку, от представителя УК «Сибавтостройсервис».

3.18. Все поправки и изменения к п.3 данных Правил принимаются Советом Дома, если за это проголосовало простое большинство членов Совета дома.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

4.1. Проживающим запрещается:

4.1.1. использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

4.1.2. размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

4.1.3. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты без согласования с УК;

4.1.4. загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

4.1.5. проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей;

4.1.6. хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

4.1.7. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

4.2. Согласно решения собственников, установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, лицевой стороне фасада и лоджиях зданий не допускается. В соответствии с п. 4.3.4. договора технического обслуживания и эксплуатации необходимо согласование факта, места и времени установки перечисленных устройств с Управляющей компанией.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.

4.5. Разрешается вывешивать объявления только на информационных стендах в местах определенных Управляющей компанией.

4.6. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

4.7. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

4.8. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых проживающими.

4.9. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

4.10. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования:

5.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

5.2. 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.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. Неисправность электросети:

– установить, повреждена ли электросеть только в помещении,
– уведомить Управляющую компанию,
– если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

5.4. 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.

5.5. 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 обнаружении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.

5.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего, необходимо обратиться в Управляющую компанию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил:

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. **Собственникам, систематически нарушающим данные Правила, а так же имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг более двух месяцев Карты доступа блокируются.**

7. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению всеми собственниками, арендаторами и пользователями помещений жилого комплекса по адресу г.Новосибирск, ул. Сухарная, 96.