

Правила проживания в Многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Корпусная, дом 9.

1. Основные понятия.

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Люмьер-комфорт» (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Люмьер-комфорт». (УК)

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации.

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в Жилом доме.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих в жилых домах, а также на сотрудников Управляющей организации.

Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в Жилом доме, порядок использования и содержания общего имущества в Жилом доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учётом 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, утверждёнными Правительством РФ.

Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

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

3.4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

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

3.6. 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.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

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

Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Запрещается сушка белья за пределами балкона или лоджии.

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.

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

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

3.8. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

3.8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в Жилом доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), а также другими нормативными актами.

3.8.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
- прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

3.8.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проёмов,
- разукрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений, □ устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими допуск на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (допуск должна быть представлен в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного и ответственного специалиста. Рекомендуется проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путём заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.

3.8.6. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

- 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.

3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

3.8.8. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей организации, подает об этом заявку за 15 дней до начала ремонта. Между сторонами заключается договор, в котором оговариваются условия осуществления ремонта.

3.8.9. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.

3.8.10. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарнотехнического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.11. Ежегодно, в заранее определённые сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.

3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несёт всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:

4.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- 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 объёмно-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 (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объёмов помещений, исключённых из зоны

действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно;

- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал;
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электросчетчиков, выгороженных перегородками из негорючих материалов;
- 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. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания.

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.

4.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей организации, ей должно быть определено место, о котором уведомляются все Проживающие. Объявление должно быть снято после его использования.

4.5. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счёт ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

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

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.

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

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её 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 организацию или ДС.

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 осуществлён как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

5.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при устранении 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 сообщить об этом слесарю-сантехнику;
- 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 организацию 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 организацией.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- если произошло полное повреждение электросети – вызовите аварийную службу; если произошло повреждение участка электросети – проверьте распределительный щит, не выбило ли на нем пробки, пригласите электрика, если невозможно ликвидировать аварию самостоятельно; 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 организация, берёт на себя ответственность за открытие помещения, в соответствии с заключённым с Проживающим Договором управления.

5.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- не оставляйте автомобили вблизи дома, во избежание падения наледи с крыши, частей строительных конструкций Жилого дома;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- 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 диспетчерскую, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. Про всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

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, составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.
- 6.2. Нарушение настоящих Правил, 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 или иную ответственность в соответствии с законодательством РФ и Договором управления.
- 6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт собственник данного помещения, предоставивший его в найм аренду или пользование.
- 6.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Управляющая организация может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая организации может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.