2016 год

Правила проживания в МКД *по ул. М.Дудина д. 10*

ЖК Бумеранг

<u>Приложение № 3</u> к бюллетеню ОСС 5 декабря 2016 года-30 января 2017 г

1. Основные понятия.

Правила - настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Люмьер-комфорт» 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 компания – Общество согграниченной ответственностью «Управляющая компания «Люмьер-комфорт». **(УК)**

ДС – Диспетчерская Служба Управляющей организации. Телефоны диспетчерской службы размещены на инфодосках в холлах первого этажа.

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 УК.

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 диких животных, домашнего скота и птиц, а также пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

Не допускается выгул собак без намордников. Выгул собак запрещен на детских площадках и площадках для отдыха. Хозяин обязан сохранить в чистоте место выгула собаки, для чего в холлах 1 этажей установлены стенды с догпакетами.

3.5. 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.

3.6. 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, окурки и другой мусор при курении из окон, с балконов и лоджий.

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

3.7. Запрещается производство работ:

3.7.1 Шумовых в промежуток

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- в субботу до 12:00 и после 20:00
- в будние дни ранее 9:00 и заканчивать их позднее 20:00 часов;
- ежедневно с 13:00 до 15:00

3.7.2 с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

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

3.7.4 с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

3.8 Запрещается использование пассажирских лифтов для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов.

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

3.9.2. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования УК может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае представления опасности для других проживающих заявление в следственные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

3.9.3. 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.

3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей УК, в согласованные заранее сроки, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения ремонтных работ, необходимых для устранения аварии.

3.11. Ежегодно, в согласованные с собственником сроки, УК может проводить осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений.

3.12. В случае невозможности проведения УК профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, по вине Проживающего, 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 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 (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 объемов помещений, исключенных 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.
- хранение велосипедов и колясок в лестничных клетках и поэтажных коридорах возможно после согласования с соседями по лестничной площадке.
- 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 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 после согласования с УК и соответствующими организациями.

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 УК. 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 УК, о которых уведомляются все Проживающие, используются инфодоски в холлах и лифтах. Объявление должно быть снято при потере актуальности.

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., более 3 недель) 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 должен выбрасываться в контейнер (или мусоропровод, в случае принятия соответствующего решения Общим Собранием), 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 УК 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 УК, 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 в ДС;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения; не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

5.3.2. Затопление помещения извне: установить источник затопления: если это крыша - необходимо уведомить об этом УК 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 УК.

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. Владелец обязан предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства, УК вправе в случае возникновения аварийной ситуации осуществить вскрытие помещения Владельца в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Владелец должен быть уведомлен о вскрытии по известным УК каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

5.5. Каждому Проживающему рекомендуется 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 ДС, либо сотрудникам охраны, либо в полицию;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам охраны, либо в полицию.

5.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в УК.

6. Правила въезда и пользования дворовой территорией

6.1. **Получение ключей-пультов для проезда.**

6.1.1. Пользоваться дворовой территорией для временной парковки автомобиля может любой житель дома/собственник, признающий и соблюдающий настоящие правила.

6.1.2. Собственники получают ключи – пульты под роспись в журнале выдачи, оплатив стоимость ключа и предоставив свидетельство о собственности на квартиру и государственный номер автомобиля, при наличии автомобиля (в том числе для уведомления при уборке снега).

6.1.3. При поломке или утери ключа-пульта, замена производится по себестоимости. Потерянный брелок будет заблокирован.

6.1.4. На одну квартиру выдается не более 2 ключей.

6.2. **Въезд**

6.2.1. Въезд и выезд для автовладельцев, имеющих ключ – пульт осуществляется круглосуточно.

6.2.2. Въезд и выезд автомобилей спецтранспорта (полиция, скорая помощь, МЧС, аварийные службы), а также машин такси, осуществляется в безусловном порядке, для чего ворота оборудуются панелью вызова диспетчера.

6.2.3. Автовладелец обязан при въезде и выезде со двора дождаться закрытия ворот за собой, во избежание проезда «чужих автомобилей».

6.2.4. Заезжать на поребрики, газоны и парковать автомобили на тротуарах запрещено.

6.2.5. Въезд посторонних автомобилей осуществляется по заявке собственников в ДС не ранее чем за полчаса до планируемого въезда. В заявке необходимо указать госномер автомобиля или из какой он организации (заказ пиццы, доставка итд) и в какую квартиру едет.

Собственник/житель в праве подать в УК список автомобилей, которым разрешен въезд без предварительной заявки (автомобили родственников, друзей, служебные автомобили)

6.2.6. Если на въезжающий автомобиль нет заявки, то администратор связывается с собственником квартиры, в которую направляется автомобиль через домофон, расположенный в квартире, или по контактному телефону. Без согласия собственника проезд автомобиля на территорию не разрешен.

6.2.7. Парковка сторонних и грузовых автомобилей под погрузку-разгрузку разрешена с 08:00 до 23:00 на период не более 2 часов, при наличии свободных мест. Допускается осуществление погрузки/разгрузки ночные часы, если она не нарушает покой жильцов.

6.3. Погрузка и разгрузка, а также парковка экстренных служб, осуществляется на местах на против подъездов (между подъездом и детской площадкой). Парковка личного автотранспорта на этих местах запрещена.

6.4. УК вправе ограничить въезд на парковку в следующих случаях:

- у автовладельца или владельца квартиры, в которую направляется автомобиль существует задолженность за коммунальные услуги за три месяца и более;
- автовладелец передал ключ-пульт постороннему лицу
- автовладелец не соблюдает правила парковки (три нарушения в течение года);

6.5. Автовладелец обязуется

6.5.1. Соблюдать парковочную разметку, а в случае её отсутствия оптимальную дистанцию между автомобилями (от 0,5 до 1 м с любой стороны кузова);

6.5.2. не загораживать проезды и подъезд к мусорной площадке, контейнерам и воротам

6.5.3. убирать с территории двора свои автомобили на период плановой механизированной уборки и вывоза снега. О дне плановой уборки автовладельцы оповещаются заранее;

6.5.4. очищать в случае протечки жидкостей из моторного отсека автомобиля на асфальтное покрытие загрязненную территорию моющими средствами;

6.6. Бронирование парковочных мест для автомобилистов на территории двора запрещено.

6.7. УК, собственники и жильцы оставляют за собой право передать фотографии неправильно припаркованных автомобилей в ГИБДД

7. Ответственность за несоблюдение Правил.

7.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт, составленный уполномоченным представителем УК в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать Проживающие.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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, УК 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, УК или любой собственник 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.