

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ г. Волгоград, ул. Ангарская, д 7 Б

1. Общие положения

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка утверждаются общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. Ангарская, и обязательны к исполнению собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями жилых домов.

1.3. При нарушении настоящих Правил одними собственниками помещений, другие вправе самостоятельно обратиться в соответствующие контролирующие и правоохранительные органы для защиты своих прав и интересов в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия.

Общее имущество в соответствии со ст. 36 ЖК РФ являются:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

2. Правила поведения и правила содержания имущества в многоквартирном доме

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством. Ст. 30 ЖК РФ

2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Ст. 30 ЖК РФ

2.5. Собственникам помещений ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

2.5.1. Окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использование цвета пластиковых окон), отличающейся по цвету от установленного для данного здания. п. 3.5.8. Правил и норм ТЭ.

2.5.2. Складирование крупногабаритного мусора, картона от бытовой и видео-оргтехники в приквартирном холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей организации за счет средств собственника (путем включения платы за указанную услугу в платежный документ на оплату ЖКУ).

2.5.3. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены. п. 3.2.16. Правил и норм ТЭ

2.5.4. Размещение объявлений на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест.

2.5.5. Нанесение надписей на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.6. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается бросать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных холлах и других местах общего пользования.

2.5.7. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет собственника помещения (путем включения платы за указанную услугу в платежный документ на оплату ЖКУ), по вине которого произошло такое повреждение. п. 5.8.7. Правил и норм ТЭ

2.5.8. Сжигать все виды отходов на территории жилого комплекса и в мусоросборниках. п. 3.7.16. Правил и норм ТЭ

2.5.9. Осуществлять деятельность в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанную с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

2.5.10. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.6. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Кодексом Волгоградской области об административной ответственности должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 6.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. В случае длительного отъезда собственника или сдачи помещения в аренду собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

2.8. При продаже помещения собственник должен сообщить в Управляющую организацию информацию о смене собственника помещения.

3. Пользование придомовой территорией

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 утра до 22.00 вечера, в соответствии с Кодексом Волгоградской области об административной ответственности.

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия. п. 3.8.2. Правил и норм ТЭ

3.2.2. Складировать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, разжигать костры, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов. п. 3.9.2. Правил и норм ТЭ.

4. Парковка

4.1. Запрещена парковка на газонах, тротуарах, на внутридворовых проездах и придомовых парковочных карманах (кроме мест, специально отведенных под парковку автотранспортных средств собственников). При нанесении материального ущерба общему имуществу собственников Управляющая организация вправе запретить въезд автомашин нарушителей на территорию комплекса до полного возмещения материального ущерба.

4.2. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

4.3. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории комплекса не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5. Доступ на внутридворовую территорию автотранспорта. Правила движения.

5.1. Для получения права доступа на территорию комплекса жилых домов собственник помещения обязан сообщить в управляющую организацию марку автомобиля и его государственный регистрационный номер. Список автомобилей, которым разрешен доступ, находится у операторов ОДС.

5.2. Автомашины собственников помещений осуществляют въезд (выезд) на территорию комплекса жилых домов через автоматический шлагбаум. Открытие (закрытие) шлагбаума происходит в автоматическом режиме при нажатии на кнопку индивидуального пульта каждым автовладельцем.

5.3. Для обеспечения безопасности собственников помещений и их семей, а также возможности свободного перемещения по территории двора, доступ сторонних транспортных средств на внутривдворовую территорию жилых домов закрыт специально установленными ограничителями въезда. Открытие указанных ограничителей для въезда автомобилей осуществляется по устному заявлению собственников помещений операторам ОДС в следующих случаях: для загрузки/выгрузки материалов, мебели, строительного мусора и пр.; для посадки/высадки пассажиров. Время нахождения транспорта на внутривдворовой территории оговаривается с оператором ОДС, нахождение автотранспорта на территории сверх оговоренного времени не допускается. При нарушении собственником указанного требования, оператор ОДС вправе впредь не открывать доступ стороннему автотранспорту собственника на внутривдворовую территорию.

5.4. Въезд (выезд) на территорию комплекса жилых домов легковых автомобилей, не внесенных в список, возможен только после согласования с дежурным оператором ОДС.

5.5. Доступ на территорию комплекса легковых автомобилей службы такси, на которых нанесены опознавательные знаки (цветографическое обозначение или световое обозначение «такси»), осуществляется оператором ОДС на время не более 20 мин, по истечении которого автомобиль такси обязан покинуть территорию комплекса. Автомобили, на которых отсутствуют опознавательные знаки указанные выше, допускаются на территорию комплекса оператором ОДС, после соответствующего обращения собственника помещения, вызвавшего такси.

5.6. Автомобилям экстренных служб открыт круглосуточный беспрепятственный доступ на внутривдворовую территорию жилых домов.

5.7. Движение по территории комплекса осуществляется со скоростью не более 10 км/час.

6. Содержание животных

6.1. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, а также детских площадок, дорожек, тротуаров.

6.2. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах.

6.3. Выгул собак производится только вне территории комплекса. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка.

6.4. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.

7. Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях

7.1. Ремонтно-строительные работы по переоборудованию (переустройству и (или) перепланировке) жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме производятся строго в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

7.2. Переоборудование жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. ст. 26 ЖК РФ

7.3 Запрещено переустройство помещений, при котором:

7.3.1. Ухудшаются условия эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, в том числе затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

7.3.2. Переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания.

7.3.3. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.

7.3.4. Устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

7.3.5. Предусматривается ликвидация или уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.

7.3.6. Нарушаются требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для жилых зданий.

7.4. В целях сохранения целостности фасада и равномерного распределения нагрузки на его внешнюю часть монтаж индивидуальных кондиционеров, сплит систем, спутниковых антенн и иного навесного оборудования производить в специально оборудованных креплениях местах аккредитованными застройщиком специалистами по установке сплит-систем (реквизиты специалистов — в УК).

7.5. Порядок и условия временного отключения инженерных коммуникаций и вывоза строительного мусора при производстве ремонтно-строительных работ устанавливаются Управляющей организацией на договорной основе с заявителем.

7.6. Вывоз строительного мусора с территории объекта производится в специальных контейнерах силами собственника помещения, в котором ведутся ремонтно-строительные работы. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. **Складирование строительного мусора на территории двора строго запрещено!**

7.7. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника Управляющей организации.

7.8. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ с Управляющей организацией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

7.8.1. Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята за 24 часа до начала производства работ.

7.8.2. Установка на крыше дома индивидуальных антенн для телевизоров. п. 5.6.23. Правил и норм ТЭ

7.9. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников эксплуатирующей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения.

7.10. При производстве ремонтных работ необходимо соблюдать следующие требования:

- в полу по периметру каждого помещения находятся трубы отопления, поэтому не допускается сверление, пробивание отверстий, забивание гвоздей в зоне трубопроводов;
- запрещается замуровывать технологические лючки, производить врезки дополнительного оборудования в стояки общего пользования.

– монтаж дополнительных электросетей и электрооборудования производить по проекту, разработанному лицензированной организацией на основе существующих технических условий.

7.11. В целях пожарной безопасности **запрещается** установка перегородок и дополнительных дверей на лестничных площадках и в коридорах общего пользования.

8. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

8.1. В случае обнаружения собственниками неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, относящегося к общему имуществу, необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию.

8.2. Если неисправность оборудования, относящегося к общему имуществу, наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим собственником по согласованию сторон.

8.3. Собственнику необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

8.3.1. Утечка воды внутри помещения:

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

8.3.2. 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 остановки течи, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей организацией.

8.3.3. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть только в помещении собственника или во всем доме,
– уведомить Управляющую организацию о повреждениях электросети.

ПРИМЕЧАНИЕ: При возникновении аварийной ситуации в ночное время, в выходные или праздничные дни, персонал Управляющей организации осуществляет только ликвидацию аварийной ситуации (перекрытие стояка водоснабжения; отключение электроснабжения поврежденной линии и пр.); выполнение ремонтных работ осуществляется в рабочее время в первый рабочий день после наступления аварийного случая.

Управляющая организация:

Руководитель _____ /
(подпись)
М.П.

Собственник:

_____ / _____
(подпись)