

## **УТВЕРЖДЕНО**

Решением Общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева, д. 16

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Председатель Совета дома \_\_\_\_\_

## **ПРАВИЛА**

### **ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ/НЕЖИЛЫМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА и ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ в МКД ул. Королева, д. 16 г. Новосибирск**

#### **1. Основные понятия**

**Правила** – настоящие Правила проживания в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Королева 16 разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

#### **2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, придомовой территорией МКД**

2.1. Правила проживания распространяются на собственников всех помещений и проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, приглашенные, посетители).

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 домофони.

2.6. В дневное время с 7-00 до 21-00 разрешен беспрепятственный проход по территории МКД посетителей помещений общественного назначения через входы-выходы со стороны ул. Королева и ул. Шишкина (согласно проекту строительства МКД) с использованием системы домофони собственниками помещений общественного назначения. Проход посетителей помещений общественного назначения в другое время, подлежит согласованию с Управляющей организацией.

2.7. Посетителям и работникам помещений общественного назначения проход через дворовую территорию (со стороны входов-выходов в жилые помещения МКД) ограничен. Использование пожарных выходов (со стороны входов-выходов в жилые помещения МКД) посетителям и работникам помещений общественного назначения допускается по их назначению – только в период действия ЧС.

2.8. 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.

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

2.10. Запрещается разводить животных внутри жилого/нежилого помещения в коммерческих целях.

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

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

2.13. 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.

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

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

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

2.17. 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.

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

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

2.20. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.20.1. 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.

2.20.2. 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.

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

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

2.21. 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:

– с 13:00 до 14:00, а также с 20:00 до 07:00 в будние дни

– в выходные и праздничные дни;

– с 13:00 до 14:00, а также с 20:00 до 9:00;

– продолжительностью более 3-х часов;

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

– с 13:00 до 14:00;

– с 22:00 до 7:00 в будние дни;

– с 22:00 до 9:00 в выходные и праздничные дни.

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

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

### **3. Порядок пользования помещениями подземной автопарковки МКД**

3.1. Правом пользования подземной автопарковкой имеют лица, наделенные правом собственности на машино-место или правом пользования машино-местом подземной автопарковки на основании заключенных договоров, либо в соответствии с настоящими Правилами.

3.2. Пользование подземной автостоянкой осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся помещениями, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований настоящих Правил.

3.3. Парковка транспортных средств разрешается пользователям только на машиноместах, находящихся в их пользовании (аренды) и (или) владений в пределах границ машиномест.

3.4. Стоянка транспортных средств в проходах, проездах и других местах общего пользования запрещена.

3.5. Создание помех для въезда в подземную автопарковку или выезда, припаркованного на территории подземной автостоянки транспортного средства, является НЕДОПУСТИМЫМ.

3.6. Не допускается стоянка транспортного средства с работающим двигателем.

3.7. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории подземной автопарковки не допускается, за исключением следующих работ: замены дворников, замены ламп, фар, замена аккумулятора, долив стеклоомывающей жидкости, а также работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

3.8. Не допускается разделение машиномест перегородками на отдельные боксы.

3.9. На территории машиномест и мест общего пользования подземной автостоянки ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- заправка транспортных средств;
- пользоваться открытым огнем, в т. ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющих документов о праве управления;
- осуществлять въезд транспортных средств имеющих утечку ГСМ;
- открывать и проникать в электрощиты, вмешиваться в работу электрических приборов и светильников, любого инженерного оборудования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, в том числе пользоваться розетками в местах общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения;
- наносить надписи и расклеивать рекламные объявления;
- запрещается загрязнять подземную автопарковку, оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели местах;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке и иного имущества, в т.ч. и личного;
- стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природного газа и сжиженном нефтяном газе;
- использовать проезды подземной автостоянки для целей, отличающихся от въезда и выезда с территории подземной автостоянки.

3.10. Не допускается размещение индивидуальных шкафов, мотоциклов, велосипедов и другого имущества в местах общего пользования подземной автопарковки.

3.11. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Собственник немедленно должен передать информацию в УК.

3.12. Собственник обязан по первому обращению обеспечить свободный доступ работников УК к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному

оборудованию в случае, если автомобиль, размещенный на машиноместе собственника, затрудняет или делает невозможным такой доступ.

#### **4. Порядок пользования помещениями кладовых МКД**

4.1. Правом пользования помещениями кладовых имеют лица, наделенные правом собственности на помещение кладовой или правом пользования помещением кладовой на основании заключенных договоров, либо в соответствии с настоящими Правилами.

4.2. Пользование помещением кладовой осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся помещениями МКД, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований настоящих Правил.

4.3. В помещениях кладовых категорически ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке,
- хранение скоропортящихся продуктов питания и т. п.;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, в том числе пользоваться розетками в местах общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения;
- наносить надписи и расклеивать рекламные объявления.

#### **5. Порядок въезда и парковки автотранспорта на придомовой территории МКД**

5.1. Въезд на огороженную придомовую территорию жилого комплекса возможен только в исключительных случаях (например: разгрузка/погрузка крупногабаритного груза).

5.2. Погрузка-разгрузка строительных/крупногабаритных и иных материалов/мебели осуществляется через подземную автопарковку в соответствии с графиком: понедельник-пятница с 08-00 до 20-00, суббота, воскресенье с 09-00 до 20-00.

5.3. Погрузка-разгрузка в помещения кладовых осуществляется через входную группу помещений кладовых со стороны улицы.

#### **6. На придомовой территории категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

6.1. осуществлять стоянку транспортного средства на длительный срок на территории жилого комплекса.

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

6.3. перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;

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

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

6.6. 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);

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

6.8. оставлять автомобиль с включенной НЕИСПРАВНОЙ звуковой сигнализацией;

6.9. хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства, прицепы, домики на колесах, лодки и другой крупногабаритный транспорт;

6.10. 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.

#### **7. Собственники/арендатор нежилого помещения ОБЯЗАН:**

7.1. выполнять требования, установленные данными Правилами;

7.2. Автотранспортные средства владельцев, злостно нарушающих данные Правила, могут быть принудительно эвакуированы за пределы охраняемой придомовой территории с оплатой услуг эвакуации за счет владельца ТС.

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

## **8. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:**

8.1. Проживающим запрещается:

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

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

8.1.3. 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;

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

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

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

8.1.7. отчуждать места общего пользования в личных целях;

8.1.8. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

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

8.8. 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.

8.9. Вывоз строительного мусора собственниками/проживающими осуществляется своими силами и за свой счет.

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

## **9. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования:**

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

9.2. 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.

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

9.3.1. 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.

9.3.2. 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.

9.3.3. Неисправность электросети:

– установить, повреждена ли электросеть только в помещении,

– уведомить Управляющую компанию,

– если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

9.3.4. 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.

9.3.5. 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.

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

9.3.7. Собственник/проживающем обязан соблюдать правила пожарной безопасности. Запрещается демонтировать систему противопожарной автоматики в жилых помещениях.

## **10. Ответственность за несоблюдение Правил:**

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

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

**11. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению всеми собственниками, арендаторами и пользователями помещений жилого комплекса по адресу г. Новосибирск, ул. Королева, д. 1б.**