

Правила проживания и пользования помещениями многоквартирного дома по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Инженерная, д. 21

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания и пользования помещениями многоквартирного дома (далее – Жилой дом), находящихся в управлении ООО «Акведук», разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными актами, регулирующими данные правоотношения.

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Акведук».

ДС - Диспетчерская Служба Управляющей компании.

Собственник – собственник помещения, арендатор, наниматель и иной пользователь помещения в Жилом доме.

Помещение – жилое или нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

Общее имущество в Жилом доме – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

2. Сфера действия настоящих Правил

Правила распространяются на всех Собственников, а также на сотрудников Управляющей компании. Правила устанавливают порядок проживания и пользования Помещениями в Жилом доме, порядок пользования и содержания общего имущества в жилом доме, порядок разрешения аварийных ситуаций, порядок устранения повреждений Помещений и неисправностей инженерного оборудования в Жилом доме, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование Помещением

3.1. Пользование Помещением осуществляется с учётом соблюдения: прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, пользователей служебных, технических, офисных помещений; соседей; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства и т.п., а также в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Помещения в Жилом доме используются по их прямому назначению

Жилое помещение может быть использовано также для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Собственников, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.3. Собственники вправе менять назначение Помещения не иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

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

Запрещается разводить животных внутри Помещения в коммерческих целях.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Содержать принадлежащее ему Помещение в чистоте и порядке.

3.5.2. Поддерживать в надлежащем состоянии инженерное оборудование Помещения.

3.5.3. Обеспечивать сохранность Помещения, бережно относиться к занимаемому Помещению и инженерному оборудованию.

3.5.4. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.5.5. Содержать в чистоте балконы и лоджии.

3.6. Собственнику запрещается:

3.6.1. Загромождение балконов и лоджий вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны дома. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для Помещений этажами ниже.

3.6.2. Сушка белья за пределами балкона или лоджии.

3.6.3. Выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничных клетках и в других общих помещениях Жилого дома, специально не предназначенных для данных целей.

3.6.4. Сбрасывать пепел, образующийся при курении, из окон, с балконов и лоджий.

3.6.5. Хранение в Помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов с нарушением правил их хранения.

3.6.6. Выполнение в Помещениях работ, нарушающих тишину и покой Собственников. Пользование звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления допускается лишь при условии уменьшения звука до степени, не нарушающей покоя других Собственников.

В период времени с 22.00 до 6.00 часов в рабочие дни и с 23.00 до 9.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) должна соблюдаться тишина.

3.6.7. Сброс и слив отходов производства и мусора в систему канализации.

3.6.8. Выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче Помещений и общего имущества в Жилом доме.

3.7. Переустройство и (или) перепланировка Помещений в Жилом доме должны производиться в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.8. Ежегодно, в заранее определенные сроки, Управляющая компания проводит осмотр Помещений с целью определения технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования Помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется собственнику не менее чем за три дня до назначенной даты проведения осмотра.

3.9. Собственники обязаны допускать в занимаемое Помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.10. В случае невозможности проведения Управляющей компанией в помещении Собственников осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, необходимых ремонтных работ, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, ликвидаций аварий по причинам, зависящим от Собственника, последний несет полную ответственность за возможное причинение вреда имуществу третьих лиц (ст.32 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.).

4. Пользование общим имуществом в Жилом доме

4.1. Общее имущество в Жилом доме используются для обеспечения Собственника теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Поддерживать в надлежащем состоянии Помещения и места общего пользования в Жилом доме. Не допускать их загрязнения и порчи. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.2. Обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-технического и специального оборудования в местах общего пользования.

4.2.3. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать порядок содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

4.2.4. Размещать отдельно твердые бытовые отходы (ТБО) от крупногабаритных и строительных отходов. А именно: твердые бытовые отходы размещать в контейнерах, а крупногабаритные и строительные отходы в бункерах. При этом объемные отходы (коробки, обрешетки, ящики, мешки, пластиковые упаковки и пр.) должны быть в разобранном и уплотненном виде для уменьшения занимаемого объема в контейнерах т.к. при совместном размещении плата с Управляющей компании берется как за строительные отходы (повышенная).

4.3. Собственнику запрещается:

4.3.1. Использовать чердачные помещения, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

4.3.2. Размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;

4.3.3. Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров, лестничных клеток и 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;

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

4.3.5. Проводить уборку Помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогрев замерзших труб инженерных систем паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

4.3.6. Хранить в местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух.

4.3.7. Устанавливать глухие решетки на окнах и прямых у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке;

4.3.8. Остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

4.3.9. 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 электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов;

4.3.10. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и другие места общего пользования.

4.3.11. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов в неупакованном виде.

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

4.3.13. Закреплять к стенам зданий различные растяжки, подвески, вывески, указатели (флагштоки и другие устройства), установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения и решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.3.14. Запрещается размещать объявления вне мест специально для этого предназначенных. Размещенное, в месте специально для этого предназначенном, объявление должно быть удалено после утраты его актуальности.

4.3.15. 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 Жилом доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать Управляющей компании стоимость ремонта поврежденных объектов общего имущества в Жилом доме.

4.3.16. Запрещается мойка транспортных средств, их ремонт и сброс горюче-смазочных материалов во всех местах, перечисленных в п. 4.3.15.

4.3.17. Самостоятельно менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без согласования с Управляющей компанией.

4.3.18. Размещение или складирование (в т. ч. временное) бытовых отходов и строительного мусора вне специально установленных для этих целей контейнеров на площадке для ТБО.

4.3.19. Сжигание всех видов отходов на придомовой территории и в контейнерах для ТБО.

4.3.20. Повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям верёвки, провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и наносить другие механические повреждения.

4.3.21. Разводить костры, производить работы, связанные с открытым огнем.

4.3.22. Находиться на крыше Жилого дома лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту Жилого дома.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования. Обеспечение безопасности

5.1. В случае обнаружения Собственником в Помещении неисправности в работе сантехнического, электрического или иного инженерного оборудования ему необходимо немедленно принять меры к устранению обнаруженных неисправностей и, в случае невозможности самостоятельного устранения неисправностей, сообщить об этом в ДС. Собственник устраняет неисправности в своём Помещении собственными силами с участием специалистов или с помощью Управляющей компании.

5.2. Если неисправность инженерного оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо иных действий со стороны Собственника, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей компанией, так и самим Собственником по согласованию сторон. Если неисправность инженерного оборудования в Помещении Собственника возникла от противоправных действий третьих лиц, Собственник вправе обратиться в суд с заявлением о возмещении ущерба с указанных лиц, если данный спор не будет урегулирован в добровольном порядке.

5.3. Собственнику 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;
- удалить воду с поверхности пола, чтобы вода не проникла в другие Помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- квалифицированно произвести ремонтные работы.

5.3.2. Затопление Помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом ДС Управляющей компании и принять меры по обеспечению сохранности собственного имущества от порчи; если это Помещение, расположенное этажом выше – незамедлительно связаться с Собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия Собственника указанного Собственника – сообщить о затоплении ДС..

5.3.3. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть в Помещении Собственника или вне Помещения;
- если произошло повреждение электросети вне Помещения Собственника – сообщить об этом в ДС; если произошло повреждение участка электросети в Помещении Собственника – проверить срабатывание защитных автоматов в распределительном щите;
- если в Помещении произошла аварийная ситуация, необходимо незамедлительно сообщить об этом в ДС.

5.4. В случае возникновения в Помещении аварийной ситуации в отсутствие Собственника (поломка оборудования, пожар и т.п.) комиссия, образованная Управляющей компанией, принимает необходимые меры по ликвидации аварийной ситуации в соответствии с положениями Договора управления заключённого с Собственником.

5.5. Каждому Собственнику необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не оставлять входную дверь Помещения открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- стараться давать меньше поводов для установления факта отсутствия Собственника в Помещении; обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на балконе или лоджии;
- исключить доступ посторонних лиц в Помещение.
- В случае обнаружения в Жилом доме подозрительных лиц – сообщить об этом сотрудникам охраны Жилого дома, либо в полицию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил

6.1. При несоблюдении Правил Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее – Акт). Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей компании, Собственника (члена семьи Собственника), свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника). При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования; бесхозяйственное содержание Помещений, а также самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка Помещений, использование их не по назначению; порча Помещений, инженерного оборудования и объектов благоустройства, влекут предусмотренную законодательством ответственность.

6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил нанимателем, арендатором или иным пользователем Помещения, не являющимся собственником данного Помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник данного Помещения, предоставивший его в наем, аренду или иное пользование.

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – 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, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.