Утверждено общим собранием собственников протокол № ____ от «__»
____ 2025 г.

ПРАВИЛА

проживания на территории многоквартирного дома, жилого комплекса
«Цивилизация на Неве» по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская
набережная, д. 40, стр.1

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

УО - управляющая организация под данным понятием понимаются юридические лица организационно-правовой формы:

- Управляющая компания, далее по тексту УК;
- Товарищество собственников жилья – далее по тексту ТСЖ;
- Товарищество собственников недвижимости – далее по тексту ТСН

Управляющие и обслуживающие многоквартирный жилой дом в соответствии с нормами ст. 161 ЖК РФ и других норм Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства Российской Федерации.

Администрация УО - штатные административные сотрудники УК, ТСЖ, ТСН.

ЧОО - частная охранная организация, обладающая полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающая услуги охраны на объекте Жилого комплекса, на основании договора с Управляющей организацией.

ЖК - жилой комплекс один или несколько многоквартирных жилых домов (МКД), объединённых единой, специально спланированной территорией, комплексом предприятий обслуживания, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность.

Многоквартирный жилой дом (далее – МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением.

Пользователь - физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником жилого или нежилого помещения и использующего его на законном основании (наниматель, арендатор, члены семьи собственника или нанимателя, работники организаций, размещенных в нежилых помещениях, посетители, работники сторонних организаций).

Общее собрание – орган управления домом. Придомовая территория - территория в границах земельного участка, на котором расположен дом с элементами озеленения и внешнего благоустройства.

Дворовая территория МКД – это, территории МКД огражденная (закрытая) дворовая территория, которая не предусматривает проезжей части для автомобилей, зоны погрузки/разгрузки и автостоянки, использования ее в коммерческих целях собственниками нежилых помещений, предназначенная для отдыха собственников и членов их семей. Под данным понятием собственники - понимают комплексное толкование ч. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 262 ГК РФ, согласно которого - дворовая территория не является территорией общего пользования, а, следовательно, не нарушает нарушают права неопределенного круга лиц на пользование внутриквартальными территориями, ограничивают проезд транспорта, в том числе аварийно-спасательных служб.

Территория жилого комплекса - земельный участок с расположенным на нем ЖК, МКД, в установленных кадастровых границах и размерах.

Доступ - вход/выход, въезд/выезд, на(с) территорию(и) жилого комплекса, который осуществляется через пункты доступа в ограждении – калитки и ворота, или иные технические средства обеспечения ограниченного доступа с использованием системы контроля и управления доступом.

Внутриобъектовый режим - порядок, обеспечивающийся совокупностью мероприятий и правил, установленных собственниками, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала УО, ЧОО, и других предприятий, организаций, любых форм собственности и посетителей, индивидуальных предпринимателей и граждан в статусе самозанятого, выполняемый лицами, проживающими, работающими и находящимися на территории жилого комплекса.

Текущие коммунальные отходы, (далее – ТКО) — это отходы, образующиеся у населения в квартирах и жилых домах, т.е. товары, которые утратили свои потребительские свойства в процессе их использования. В состав ТКО также входит потерявшая свои качества одежда, обувь, предметы быта и жизнедеятельности человека, крупногабаритные отходы (мебель, бытовая техника, отходы от текущего ремонта жилых помещений (обои, оконные рамы, двери и т.д.).

К ТКО также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в квартирах и жилых домах.

Крупногабаритные отходы (далее - КГО) - это отходы производства и потребления, являющиеся предметами, утратившими свои потребительские свойства, размеры которых превышают 0,5 метра в высоту, ширину или длину.

Строительные отходы — отходы, образованные при капитальном ремонте жилых помещений (это работы по замене и восстановлению несущих, ограждающих и коммуникационных конструкций, пришедших в негодность в результате эксплуатации, смеси, ЛКМ, химия, растворители, кирпич, элементы стен, двери, ванны, керамическая сантехника и т.п.), а так же отходы, образованные при реконструкции и демонтаже зданий. Такие отходы не относятся к ТКО и не подлежат накоплению в контейнерах. Складирование строительного мусора рядом с домами запрещено. Для вывоза таких отходов собственнику необходимо заключить отдельный договор со специализированной организацией, имеющей лицензию на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов 1 - IV классов опасности.

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Целью настоящих Правил является установление порядка использования помещений, содержания и использования общедомового имущества многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом (автостоянкой) ЖК «Цивилизация на Неве» по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 40, стр. 1 Кадастровый номер: 78:12:0633102:15933, - далее по тексту МКД), а также придомовой территории в границах земельного участка: 78:12:0633102:11032, площадью 22769+/-58 кв.м – далее по тексту ЗУ .

1.2. Требования настоящих Правил являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в МКД, их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

1.3. Настоящие Правила распространяются на использование и содержание помещений и общедомового имущества в МКД, подземной автостоянке, паркинге и придомовой территории.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», иных актов и норм действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять действие настоящих Правил принадлежит общему собранию собственников.

2.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в МКД, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, работниками, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

3.1. Собственники помещений в МКД не вправе использовать общедомовое имущество МКД в целях, не соответствующих целям проживания и пользования, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ.

3.2. Пешеходные дорожки, подъезды (парадные) зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда граждан и маломобильных людей.

3.3. Запрещается вывешивание объявлений, рекламы на лестничных площадках, лифтах, дверях, фасадах зданий и т.д. в не информационной доски. Для вывешивания объявлений, касающихся управления и обслуживания МКД, используются информационные доски в лифтах, в холлах 1-го этажа. Объявление должно быть снято в течение 2-х (двух) дней после окончания его использования. Размещение рекламы в лифтах на специально установленных досках, возможна при условии заключения договора на размещение рекламы, внесения оплаты и согласования данной рекламы с председателем совета дома, а в случае создания и выбора способа управления МКД в организационно-правовой форме ТСЖ/ТСН, председателем (избранным исполнительным органом).

3.4. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

3.5. Собственникам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования, на местах и помещениях предназначенных для инвалидов (за исключением мест, отведенных под кладовые, колясочные в соответствии с Правилами и целевым назначением указанных помещений).

3.6. Запрещается хранение в помещениях, включая подземную парковку, кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов опасных для граждан и имущества.

3.5. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования с управляющей организацией. Лоджии и балконы, находящиеся в общей долевой собственности, не могут использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

3.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов (одежды, ковров, вывесок и пр.) за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей.

3.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных ТВ, интернет- и телевизионных антенн на кровле дома без согласования с управляющей организацией.

3.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование и сети мусор, спички, тряпки, средства личной гигиены и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение, если его вина доказана и установлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.9. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы либо для обеспечения обслуживания и ремонта выполнить технологический проем с дверцей.

3.10. Запрещается, за исключением специально определенных мест:

- помещений колясочных: 18Н, 21Н, 25Н, 33Н, 49Н, 59Н, 82Н, 85Н, 90Н, 93Н;
- колясочная, помещение уборочного инвентаря: 55Н, 64Н;
- велопарковки;

оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

3.11. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений - на придомовой территории и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с управляющей организацией. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек на территории ЖК, вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

3.12. В подъездах (парадных) на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

- 1) Мусорить, плевать, оставлять следы жизнедеятельности человека или животных, хранить пакеты и другие емкости с мусором, едой, вещами, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества: - за выброс мусора в подъездах многоквартирных домов, в общественных местах, зданиях (Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта) ответственность установлена ст. 6.4 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа на собственника и иных лиц нарушающих требования закона и настоящего Положения;
- 2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;
- 3) Курить, рекламировать и вовлекать детей в употребление табака, кроме специально отведенных для этого мест при их наличии;
- 4) Уничтожать и похищать общее имущество;
- 5) Снимать освещение, камеры видеонаблюдения, разбивать стекла, перила, светильники;
- 6) Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и шахты мусоропроводов, кабельные каналы, электрощитовые, помещения для хранения инвентаря, помещения управляющей организации, помещения трансформаторов и подстанций, шкафов управления, водомерные узлы и другие технические помещения подземной автостоянки.
- 7) Выгуливать животных в местах общего пользования МКД, в том числе в подъезде, на лестничных клетках и других помещениях дома, на детских площадках, газонах.
- 8) Хранить личные вещи, предметы, мебель и прочее имущество.

3.13. В соответствии со ст. 20.20 КОАП РФ запрещено употреблять алкогольную и спиртосодержащую продукцию, в том числе и пиво во всех общественных местах, предусмотренных Федеральным законом № 171-ФЗ от 22.11.1995 года, в том числе во дворах, подъездах, лестничных площадках, лифтах, детских, образовательных, спортивных, медицинских объектах и прилегающих к ним территориях, парках, лесных массивах.

3.14. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов, за исключением аварийных ситуаций, способных повлечь повреждение обще-домового имущества и/или причинить материальный вред имуществу собственников, либо нанесение вреда жизни и здоровью физических лиц.

3.15. Порядок пользования лифтами:

1) Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей, находящихся в нем, вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишит других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопки и кнопку аварийной связи с диспетчером. Если по вине собственника жилья произойдут повреждения общедомового имущества, ответственность за восстановление убытков ложится непосредственно на него.

3) Специальные правила пользования лифтами вывешиваются в самих лифтах.

4) Не допускаются шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

3.16. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

1) Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.

2) Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае собственник, должен быть ему возмещен за счет обслуживающей организации.

3) Собственник обязан самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности МКД.

4) Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общедомового имущества.

5) Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, крики, свист, стук, и т.п. чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать использование таких устройств нанимателями (гостями, арендаторами и т.п.) между 22.00 и 8.00 в будни, 22.00 до 12.00 в выходные и праздники по Московскому времени. Собственники, арендаторы, наниматели, гости, члены семьи и прочих лица обязаны соблюдать ст. 8 и 38 закона № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге»

б) Производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа на граждан. В соответствии со статьей 2 Закона Санкт-Петербурга, защищаемые объекты в Санкт-Петербурге -... квартиры многоквартирных домов, ...подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов, ...детские и спортивные площадки на территории микрорайонов и групп жилых домов. Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан в многоквартирных домах в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 8.00 до 12.00 часов, в том числе проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ, за исключением действий, направленных на предотвращение и ликвидацию последствий аварий, ...а также работ по погрузке и вывозу снега и твердых бытовых отходов влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан.

7) В статье 8 Закона Санкт-Петербурга определен исчерпывающий перечень источников шума в ночное время, в выходные и праздничные дни. Таким образом, это такие нарушения тишины и покоя граждан на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, как:

- непринятие владельцем домашних животных мер по прекращению лая, воя и другого шума (передвижения, прыжков и т.п.), исходящего от домашнего животного, влекущего за собой нарушение тишины и покоя граждан;
- шум, исходящий от животных и птиц, находящихся в естественной среде обитания;
- плач ребенка;
- работа бытовой техники (посудомоечной и стиральной машин, пылесоса, миксера и т.д.);
- использование сантехники;
- гул, свист в системах водоснабжения и отопления квартир;
- гул, свист вследствие работы кондиционеров, в том числе промышленного использования (квартиры, бары, рестораны, офисы, предприятия);
- неотключение водителем или собственником (владельцем) транспортного средства охранной сигнализации, сработавшей вследствие тех или иных причин;

8) Не допускаются громкие звуки, сопровождающиеся повышенным шумом (строительные работы; громкая музыка с любых устройств, включая музыкальные инструменты; пение, крики, свист и любые другие звуки, издаваемые людьми или животными; шум от пиротехники), продолжительностью более 4 часов в рабочие дни и позднее 18.00, обязательен перерыв (для отдыха малолетних детей) с 13-00 до 15-00. Статья 46, п.5 Жилищного кодекса РФ закрепляет следующую правовую норму: п. 5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

3.17. Правила монтажа кондиционеров:

1) Монтаж наружного блока кондиционера (сплит-системы) и иного инженерно-технического оборудования на фасадах зданий в местах общего пользования, сооружений запрещено без согласования с Комитетом по

градостроительству и архитектуре г. Санкт-Петербурга (далее по тексту – КГА) и разрешения 2/3 собственников МКД (оформляется решение общего собрания), соблюдения пожарных и иных норм и регламентов действующего законодательства Российской Федерации. Монтаж инженерно-технического оборудования на собственный балкон разрешается. Водоотведение воды на фасад здания и места общего пользования МКД запрещено.

3.18. Положения пункта 3.17 настоящего положения (правил) распространяется не только на монтаж и установку кондиционеров, но и о громкоговорителях, вентиляционных решетках, маркизах, водосточных трубах, роллетах, воздуховодах, декоративных экранах, видеокамер, флагодержателях, антеннах, решетках и светильниках, рекламу, вывески и пр.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ ВНАЁМ

4.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину или юридическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами и произошедший по их вине другим собственникам помещений и общему имуществу МКД.

4.2. В случае нарушения пользователями/арендаторами настоящих Правил, законодательства Российской Федерации управляющая организация имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды, возмещения ущерба и вреда.

5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество МКД, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов МКД, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В частности к имуществу, принадлежащему собственникам помещений в МКД, относятся:

автомобильные проезды, пешеходные дорожки, детские площадки, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.

5.2. Земельного участка: 78:12:0633102:11032, площадью 22769+/-58 кв.м отводимый под строительство жилого здания должен предусматривать возможность организации придомовой территории с чётким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зелёных насаждений, запрещено изменение функционального зонирования без проекта оформленного и утвержденного в соответствии с действующим законодательством;

5.3. На земельном участке: 78:12:0633102:11032, площадью 22769+/-58 кв.м на территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых автостоянок;

5.4. Не допускается размещение нестационарных объектов:

- на расстоянии менее 15 м от зданий и сооружений, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами в области пожарной безопасности;

- в охранной зоне инженерных сетей и коммуникаций без согласования с правообладателями данных сетей и коммуникаций;

- размещение нестационарных объектов торговли, оказания услуг и общественного питания на придомовых территориях не допускается.

5.5. В соответствии с п. 3.7 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания (закрытой дворовой территории), при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории. Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять: со стороны магистралей.

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

5.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не допуская ограничения возможности пользоваться данным имуществом других жильцов.

5.4. На придомовой территории запрещается:

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома, расположенное на придомовой территории;
- 2) Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- 3) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 4) Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;
- 5) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 6) Выносить и складировать строительный мусор, тару и мебель, вне мест предназначенных по целевому назначению.
- 7) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 8) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 9) Разводить костры, мангалы, жечь траву и прошлогоднюю листву.
- 10) Исходя из комплексного толкования ч. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч. 1 ст. 262 ГК РФ дворовая территория не является территорией общего пользования. Запрещено использовать дворовую территорию в коммерческих целях (погрузочно-разгрузочных работ, рекламы, прохода/выхода прибывания посторонних граждан и посетителей нежилых помещений, установки конструкций и сооружений, оборудования и прочее без решения общего собрания собственников МКД). Выходы на закрытую дворовую территорию предназначены только для эвакуации людей при экстренной ситуации из нежилых помещений, осуществляющих коммерческую и иную деятельность. При использовании, сдачи в аренду, продаже нежилых помещений Собственники и иные лица в соответствии с п. 5 ст. 10 ГК РФ, должны предполагать, что в отношении придомовой территории и земельного участка, решением большинства собственников помещений может быть установлен определенный порядок доступа иных лиц.

6. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ДЕТСКИХ ПЛОЩАДКАХ.

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

6.2. На детской площадке запрещается:

- 1) Распивать спиртные и алкосодержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии и состоянии наркотического опьянения;
- 2) Курить и выбрасывать окурки;
- 3) Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- 4) Выражаться нецензурными выражениями;
- 5) Категорически запрещается выгуливание домашних животных;
- 6) Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- 7) Совершать другие противоправные действия разбивать, ломать оборудование и элементы оснащения детских площадок, всем малым архитектурным формам и т.п.;

6.3. Нарушители Правил принудительно выдворяются с территории детской площадки сотрудниками правоохранительных органов и/или охраны МКД, несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

7. ПОРЯДОК СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, КРУПНОГАБАРИТНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

7.1. Весь бытовой мусор и отходы (ТКО), кроме крупно-габаритных отходов, должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора ТКО и мусоросборные камеры, желательно в одноразовых целлофановых или бумажных пакетах.

7.2. Отходы ТКО, КГО (крупно-габаритные отходы), строительный мусор образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей собственников нежилых помещений запрещено выбрасывать, складировать в мусорокамерах, контейнерах и площадках предназначенных для отходов образующихся у населения (собственников) в квартирах многоквартирного жилого дома (МКД). Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям требуется заключить договор с региональным оператором и обеспечить накопление (сбор, хранение) ТКО,

КГО, строительного мусора в собственных контейнерах с указанием на нем наименования Юридического лица, ИП, физического лица и номера нежилого помещения МКД.

7.3. Собственники, арендаторы, наниматели жилых и нежилых помещений и жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки и не допускать сваливание мусора мимо и вокруг мусорных баков, контейнеров.

7.4. Пользование мусорными баками, контейнерами ТКО разрешается жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать несанкционированную свалку (самовольное (несанкционированное) размещение (хранение и захоронение) смета и отходов) мусора сторонними лицами.

7.5. Категории КГО:

- Сантехника – все, что связано с канализацией, водоснабжением, вентиляцией, отоплением. Сюда относятся трубы, ванны, раковины, батареи. Несмотря на небольшие размеры, смесители тоже включаются в эту группу.

- Бытовая и электротехника, выработавшая свой ресурс: компьютеры, принтеры, холодильники, микроволновки и т.д.

- Осветительные приборы: плафоны, люстры.

- Мебель, утратившая товарный вид, потребительские свойства или переставшая удовлетворять владельцев: комоды, диваны, шкафы и другие предметы обстановки.

- Некоторые строительные материалы: старые напольные и настенные покрытия, демонтированные рамы, двери.

- Древесные остатки: ветки, стволы, доски.

- Спортивный инвентарь: санки, велосипеды, лыжи, самокаты.

7.6. Складирование КГО осуществляется потребителями в бункеры, емкости, расположенные на контейнерных площадках, либо на специальных площадках для складирования крупногабаритных отходов, имеющих водонепроницаемое покрытие и ограждение с трех сторон высотой не менее 1 м.

7.7. Крупногабаритные отходы должны находиться в состоянии, не создающем угроз для жизни и здоровья персонала регионального оператора (оператора), иных лиц, а также не должны создавать угроз для целостности и технической исправности мусоровозов. Предметы мебели должны быть в разобранном состоянии и не должны иметь торчащие гвозди, болты.

7.8. Складирование КГО в контейнеры для обычных твердых коммунальных отходов, а также в не предназначенные для их складирования места запрещено. Места накопления КГО на территории жилого комплекса должны быть определены единой схемой размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и учтены в соответствующем реестре.

7.9. Строительные отходы — отходы, образованные при капитальном ремонте жилых помещений (это работы по замене и восстановлению несущих, ограждающих и коммуникационных конструкций, пришедших в негодность в результате эксплуатации), а так же отходы, образованные при реконструкции и демонтаже зданий. Такие отходы не относятся к ТКО и не подлежат накоплению в контейнерах. Складирование строительного мусора рядом с домами запрещено. Для вывоза таких отходов собственнику необходимо заключить отдельный договор со специализированной организацией, имеющей лицензию на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I - IV классов опасности (в случае, если отходы IV класса опасности). Собственники, арендаторы, наниматели (жильцы) обязаны вывозить строительный мусор самостоятельно и за свой счет.

7.10. Категорически запрещается:

- 1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;
- 2) Вытаскивать мусор из мусорных баков, разбрасывать и поджигать его;
- 3) Выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;
- 4) Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
- 5) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
- 6) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнеров ТБО и оборудования коммунальных служб. К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.
- 7) Поджигать мусор (ТКО, КГО, смет, строительный мусор и т.п)

8. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА

8.1. Парковка автотранспорта разрешается только в специально отведенных для этого местах. Парковочные (гостевые) места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку, без выезда автотранспортного средства отдельно взятых собственников более 5 (пяти) дней.

8.2. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах парковочных площадок на территории жилого комплекса на срок не более 5 (пяти) дней на гостевой парковке. Постоянная стоянка жильцов и не жильцов дома является нарушением Санитарных правил и является основанием для привлечения к ответственности по ст. 6.3 или 6.4 КоАП РФ.

8.3. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

8.4. Постоянная стоянка легковых автомобилей, мото-средств (мотоциклы, электросамокаты, помеды, электромопеды, малотоннажных грузовиков и микроавтобусов, грузовых автомобилей, автобусов, а также прицепов, домиков на колесах, лодок, снегоходов и другого крупногабаритного и специального транспорта на/внутри придомовой и дворовой территории и проездах экстренных служб и помещениях многоквартирного дома не допускается.

8.5. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств.

8.6. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускаются, за исключением ремонтных работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами или мелкого ремонта, не загрязняющего в местонахождении автомобиля территорию и имущество МКД, не ограничивающего других жителей МКД.

8.7. Запрещается проезд и парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, пожарные проезды, на газонах, тротуарах, детских площадках, управляющая организация не несет ответственности перед владельцем автотранспорта за любое повреждение, утрату, которые могут иметь при этом место.

8.8. Если собственник помещения непосредственно нанимает работников управляющей организации для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо других действий с автомашинами, стоящими на автостоянке, управляющая организация не несет ответственности за ущерб,

повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями работников

8.9. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории до 20 км/ч. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

8.10. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время. Противоугонные сигнализации предназначены в первую очередь для привлечения внимания самих собственников автотранспортных средств, поэтому не допускается парковка машины с включенной сигнализацией в таких местах, где отсутствует возможность самому владельцу ее услышать. Собственники автотранспортных средств должны принимать незамедлительные меры с целью скорейшего отключения ложно сработавшей сигнализации и предотвратить ее дальнейшее ложное срабатывание.

8.11. Запрещается парковка автотранспортных средств, затрудняющая проезд других автотранспортных средств, в том числе специальных транспортных средств, осуществляющих вывоз мусора.

8.12. Запрещена парковка в проездах к зданию МКД, так как площадь застройки более 10 000 кв.м. или шириной более 100 м в данном случае подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон. Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: 6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м. В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, допускается включать тротуары, примыкающие к таким проездам.

8.13. В случае нарушения правил парковки собственнику автотранспортного средства выносится предупреждение о недопустимости повторения в будущем данного нарушения, при фиксации повторного нарушения автотранспортное средство эвакуируется с территории мкд (паркинга) с привлечением специализированных организаций и/или органов ГИБДД.

9. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

9.1. Домашние животные признаются собственностью их владельцев, которые должны их содержать, осуществлять за ними надзор, обеспечивать надлежащий уход, соблюдать при владении ими требования законодательства Российской Федерации и не нарушать права и интересы других граждан (ст. ст. 137, 209, 210 ГК РФ; ст. ст. 3, 9 Закона от 27.12.2018 N 498-ФЗ «Об

ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

9.2. При содержании домашних животных в квартире их владелец должен соблюдать требования к содержанию животных, а также права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме. Необходимо использовать квартиру по назначению, поддерживать ее в надлежащем состоянии, соблюдать права соседей, правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ; ч. 1 ст. 13 Закона N 498-ФЗ).

9.3. Запрещено содержание в квартире животных, включенных в перечень, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.06.2019 № 795.

I. Пресмыкающиеся (Reptilia)

1. Змеи (Serpentes): королевская кобра (*Ophiophagus hannah*), ошейниковая кобра (*Nemachatus haemachatus*), все виды настоящих кобр (*Naja*), все виды ложных кобр Гюнтера (*Pseudonaja*), все виды щитковых кобр (*Aspidelaps*), все виды древесных кобр (*Pseudohaje*), все виды пустынных кобр (*Walterinnesia*), все виды мамб (*Dendroaspis*), все виды тайпанов (*Oxyuranus*), морские змеи (*Hydrophiinae*), бумсланг ("древесный уж") (*Dispholidus typus*), все виды винных змей (*Thelotornis*), питоны (*Pythonidae*) - виды, длина которых превышает 4 м, ложноногие (*Boidae*) - виды, длина которых превышает 4 м, цепочная гадюка (*Daboia russelli*), тигровый гремучник (*Crotalus tigris*), песчаная эфа (*Echis carinatus*), габонская гадюка (*Bitis gabonica*).

2. Ящерицы (Lacertilia): ядозубы (*Helodermatidae*), комодский варан (*Varanus komodoensis*).

3. Крокодилы (*Crocodylia*).

4. Черепахи (Testudines): трехкоготные мягкотелые черепахи (*Trionychidae*), каймановые черепахи (*Chelydridae*) - с размером карапакса более 30 см.

II. Земноводные (Amphibia) 5. Бесхвостные земноводные: ужасный листолаз (*Phyllobates terribilis*), ядовитая квакша (*Trachycephalus venulosus*), бразильский гребнистоголов (*Aparasphenodon brunoii*), щитоголовая квакша (*Corythomantis greeningi*).

III. Паукообразные (Arachnida)

6. Скорпионы (Scorpiones): желтый толстохвостый скорпион (*Androctonus australis*), толстохвостый скорпион (*Androctonus crassicauda*), плюющийся черный толстохвостый скорпион (*Parabuthus transvaalicus*), желтый скорпион (*Leiurus quinquestriatus*), полосатый древесный скорпион (*Centruroides vittatus*),

древесный скорпион Дуранго (*Centruroides suffusus*), бразильский желтый скорпион (*Tityus serrulatus*), индийский красный скорпион (*Hottentotta tamulus*), обыкновенный желтый скорпион (*Buthus occitanus*); гемискорпион лептурус (*Hemiscorpius lepturus*), гемискорпион акантоцеркус (*Hemiscorpius acanthocercus*).

7. Пауки (*Araneae*): черная вдова (*Latrodectus mactans*), каракурт (*Latrodectus tredecimguttatus*), все виды бродячих пауков (*Phoneutria*), все виды атраксов (*Atrax*), все виды миссулен (*Missulena*), все виды тарантулов (*Lycosa*), все виды пауков-отшельников (*Loxosceles*), все виды шестиглазых песочных пауков (*Sicarius*). и прочие.

9.4. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования (крыльце, подъезде, парапете, подвале, на крыше, технических этажах и помещениях и т.п.) домашних животных, домашнего скота, птицы или диких животных.

9.5. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

9.6. Содержание в помещениях домашних животных не должно приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

9.7. Проход домашних животных по внутридомовой территории до места выгула разрешается только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, либо путем несения на руках.

9.8. Выгул домашних животных должен осуществляться при условии обязательного обеспечения безопасности граждан, животных, сохранности имущества физических лиц и юридических лиц. При выгуле домашнего животного, за исключением собаки-проводника, сопровождающей инвалида по зрению, необходимо соблюдать следующие требования:

1) исключать возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного вне мест, разрешенных решением органа местного самоуправления для выгула животных;

2) обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования;

3) не допускать выгул животного вне мест, разрешенных решением органа местного самоуправления для выгула животных, и соблюдать иные требования к его выгулу.

4) запрещено выгуливать животных на газонах, цветниках элементах озеленения, детских площадках в границах земельного участка МКД

9.9. Не допускается содержание домашних животных на балконах, лоджиях, в местах общего пользования многоквартирных жилых домов.

9.10. Допускается оставлять животное на привязи не более 1 часа.

9.12. Выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка независимо от места выгула запрещается, за исключением случаев, если потенциально опасная собака находится на огороженной территории, принадлежащей владельцу потенциально опасной собаки на праве собственности или ином законном основании. О наличии этой собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на данную территорию.

9.13. Постановление Правительства РФ от 29 июля 2019 г. N 974 "Об утверждении перечня потенциально опасных собак": 1. Акбаш; 2. Американский бандог; 3. Амбурьдог; 4. Бразильский бульдог; 5. Булли Кутта; 6. Бульдог алапахский чистокровный (отто); 7. Бэндог; 8. Волко-собачьи гибриды; 9. Волкособ, гибрид волка; 10. Гуль дог; 11. Питбульмастиф; 12. Северокавказская собака; 13. Метисы собак, указанных в пунктах 1 - 12 настоящего перечня.

9.14. Запрещается сопровождение потенциально-опасных собак лицами, не достигшими 14-летнего возраста, лицами, не способными в силу физического развития контролировать действия таких собак, лицами, находящимися в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, а также лицами, признанными недееспособными.

9.15. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают других собственников помещений и управляющую организацию от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в МКД или его поведением.

9.16. Владелец домашнего животного обязан:

1) обеспечивать безопасность граждан от воздействия домашних животных, а также спокойствие и тишину для окружающих;

2) содержать домашнее животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с ним, не оставлять без корма и воды, не избивать, а в случае заболевания обращаться к услугам ветеринарной службы;

3) соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарные правила содержания домашних животных, в том числе вакцинировать их в ветеринарных

учреждениях от бешенства и других заболеваний, опасных для человека, в сроки, установленные органами ветеринарного надзора;

4) сообщать немедленно в ветеринарные учреждения, органы здравоохранения обо всех случаях укусов домашним животным и доставлять домашнее животное, покусавшее человека, в ближайшее ветеринарное учреждение для осмотра и карантинирования под наблюдением специалистов в течение 10 дней;

5) осуществлять санитарно-гигиенические и ветеринарные мероприятия, обеспечивающие предупреждение болезней домашних животных;

6) выполнять предписания должностных лиц органов государственного санитарно-эпидемиологического и ветеринарного надзора;

7) в случае отказа от дальнейшего содержания домашнего животного передать (продать) домашнее животное другому владельцу либо обратиться в органы ветеринарного надзора с заявлением об эвтаназии домашнего животного. Оставлять без попечения домашних животных запрещается;

8) осуществлять регистрацию, перерегистрацию домашних животных в соответствии с настоящими Правилами;

9) не допускать загрязнения продуктами жизнедеятельности животных (мочей, рвотой, экскриментами) лестничных клеток, лифтов, подвалов и других мест общего пользования в жилых многоквартирных домах, а также дворов, тротуаров, улиц, газонов, зеленых зон отдыха;

10) выполнять иные требования, установленные законодательством и настоящими Правилами.

9.17. Владельцы домашних животных должны не допускать загрязнения тротуаров, скпмеек и других мест общего пользования при выгуле домашних животных, а также убирать продукты их жизнедеятельности.

При выгуле домашних животных в жилых микрорайонах с 22.00 до 8.00 часов владельцы домашних животных обязаны обеспечивать тишину.

10. ДОСТУП В ПОМЕЩЕНИЯ

10.1. Представители управляющей организации имеют право входить в жилое и нежилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения собственника помещения.

10.2. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала управляющей организации в свое помещение для контрольного

технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий, при предъявлении собственнику документов, подтверждающих, что технический персонал является работником соответствующих технических служб управляющей организации.

10.3. Управляющий и работники управляющей организации не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у работников управляющей и обслуживающих организаций, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утраты или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

11. ВЪЕЗД, ВЫЕЗД, ПЕРЕЕЗДЫ, ПРОЧИЕ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ, ДОСТАВКА ТОВАРОВ ИЛИ ГРУЗОВ

11.1. При выезде или въезде новых собственников в любое помещение МКД его собственник, прежний и/или новый, обязан уведомить управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде и согласовать место заезда и остановки, время. Полученные от работника УО ключи от ограждающих конструкций вернуть по окончании погрузочно-разгрузочных работ.

11.2. При заказе доставки груза или товара по адресу собственник помещения обязан убрать за собой контейнеры, коробки, тару, а также грязь и мусор, возникшие в результате переезда или доставки, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

11.4. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

12. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОУСТВО ПОМЕЩЕНИЯ

12.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

12.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. Изменение конфигурации помещения представляет собой,

например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

12.3. Собственник помещений в МКД имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

12.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей лицензию на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

12.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом управляющую организацию путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения и проекта переустройства или перепланировки помещения на имя руководителя управляющей организации.

12.6. После проведения переустройства или перепланировки помещения собственник обязан предоставить в управляющую организацию ксерокопию нового технического паспорта помещения.

13. ПОРЯДОК ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

13.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании, и прочего общедомового имущества.

13.2 Перепланировки и переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы связанные с

переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки допускаются на основаниях предусмотренных действующим законодательством РФ, по решению общего собрания, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

13.3. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение ремонтов общих помещений, установка вывесок и рекламных конструкций допускается по согласованию с управляющей организацией, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

13.4. Перепланировки, переустройства, ремонты, проводимые собственниками по согласованию с управляющей организацией, должны выполнять следующие условия:

- 1) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.
- 2) Действия собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством), не должны нарушать права других собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу, такому как лифты, мусоропроводы, лестничные клетки, электрощитки, счетчики и др.
- 3) Участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, появившегося в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер.
- 4) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства в пределах необходимых для осуществления своих прав на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. При этом собственники, осуществляющие переустройство, не обязаны предоставлять собственникам, не участвующим в переустройстве, возможность пользоваться результатами переустройства сверх необходимого для осуществления прав пользования общим имуществом.
- 5) Собственники, осуществляющие переустройство, обязаны предоставить возможность доступа к общему имуществу обслуживающему персоналу

управляющей организации или по поручению управляющей организации сторонним организациям и третьими лицам.

б) Собственники, ранее не участвовавшие в переустройстве, имеют право в любой момент присоединиться к собственникам пользующихся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат па переустройство и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.

7) При проведении работ соблюдать технику безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, лицензируемые виды работ должны осуществляться организациями, имеющими лицензию на производство данного вида работ.

8) В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу действиями собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством) общедомового имущества, виновные собственники обязаны возместить сумму ущерба управляющей организации.

14. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

14.1. Собственники помещений в МКД обязаны участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также своевременно оплачивать коммунальные и прочие платежи.

14.2. Размер платы за коммунальные платежи устанавливается Постановлением комитета по тарифам и ценам города Санкт-Петербурга, расходы на содержание и ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт МКД, а также прочих платежи определяется общим собранием собственников помещений.

14.3. Срок оплаты за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и прочих платежей в соответствии с утвержденным ОСС договором управления и действующим законодательством Российской Федерации.

14.4. Приостановление обслуживания производится после письменного уведомления неплательщика заказным письмом, которое отправляется не менее чем за 30 дней до предполагаемого отключения. Для информирования неплательщика могут использоваться также другие доступные виды связи (телефон, e-mail и т.д.).

14.5. Обслуживание возобновляется после погашения задолженности в полном объеме.

14.6. Приостановка обслуживания не освобождает неплательщика от оплаты получаемых коммунальных услуг и прочих услуг, содержания и ремонта общего имущества.

14.7. Оплата услуг, получаемых согласно фактическому расходу (холодная и горячая вода, электроэнергия, отопление), производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета.

14.8. Управляющая организация оставляет за собой право проверки показаний, целостность пломбировки и техническое состояние приборов учета. Замена приборов учета производится собственником самостоятельно и за свой счет, с их обязательным опломбированием по истечении срока эксплуатации или повреждения, за исключением гарантийных случаев.

14.9. В случае отсутствия у управляющей организации показаний приборов учета, отсутствие или нарушение пломбирования на счетчиках, отказа в проведении проверки технического состояния счетчиков, внесение изменений в конструкцию счетчика с целью занижения его показаний, неработоспособное состояние или отсутствие счетчика, наличия других действий, направленных на искажение показаний приборов учета или намеренное потребление неучтенных ресурсов, собственник оплачивает потребление ресурса по нормативам, установленным решениями уполномоченных органов.

14.10. Если качество или количество предоставляемых коммунальных услуг не соответствует нормативному, собственник имеет право сделать перерасчет квартплаты. Для этого он должен вызвать представителя управляющей организации и оформить факт недополучения услуг двухсторонним актом.

15. ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ О ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЯХ

15.1. Решения общего собрания хранятся в управляющей организации, которое обеспечивает сохранность документов общего собрания, протоколов, бюллетеней для голосования и др. Второй экземпляр Решения общего собрания может храниться у инициатора собрания или председателя совета МКД.

15.2. Любой собственник помещений в многоквартирном доме имеет право ознакомиться с документами, перечень которых установлен Правительством РФ, получать выписки из протоколов, копии протоколов.

15.3. Протоколы общих собраний, информация о деятельности МКД, размещаются на сайте управляющей организации в сети Интернет, и иных

местах утвержденных общим собранием собственников в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

16. АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ И ИНЫЕ НЕИСПРАВНОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

16.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию.

16.2. 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 организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

16.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

16.3.1. 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.

16.3.2. 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.

16.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;

- уведомите Управляющую компанию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

16.4. 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, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

17. ОБЩИЕ ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

17.1. Наружные двери помещений в МКД должны быть всегда закрыты, системы электромеханического или электромагнитного запираения дверей (при наличии таких) исправны, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении.

17.2. 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 установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.

17.3. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую организацию.

18. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕ СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

18.1. 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 организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

18.2. 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 гражданскую, уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.