

## **ПРОЕКТ**

*Утверждено  
решением общего собраний собственников  
помещений МКД Революции, 24  
Протокол от .04.2020*

### **ПРАВИЛА**

**проживания, пользования, содержания помещений, мест общего пользования и придомовой территории жилого комплекса МКД по ул. Революции, 24**

#### **1. Общие положения.**

1.1. Настоящие Правила разработаны с целью упорядочения пользования, содержания жилых и не жилых помещений, автостоянки, мест общего пользования и придомовой территории жилого комплекса по ул. Революции, 24 (далее по тексту Комплекс).

1.2. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Жилищным и Земельным кодексами РФ, гражданским законодательством РФ, проектной, исполнительной документацией и Инструкцией по эксплуатации Комплекса.

1.3. **Собственники помещений** в Комплексе (жилых и нежилых помещений, автостоянки), уполномоченные ими лица, члены их семей, а равно наниматели, арендаторы и посетители указанных помещений должны соблюдать настоящие Правила для обеспечения благополучного проживания, уважения прав Собственников, недопущения возникновения ситуаций, создающих опасность повреждения, порчи помещений, общего имущества Комплекса, своевременного устранения неполадок, аварий на инженерных коммуникациях, недопущения возникновения конфликтных ситуаций.

Правила обязательны к исполнению сотрудниками организаций осуществляющих содержание и ремонт Комплекса по договору управления или иным договорам, наёмными работниками или лицами, привлечёнными Собственником к выполнению работ на основании гражданско-правового договора, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, прислужкой, служащими, агентами, временно проживающими или работающими лицами, гостями и приглашенными. Лицо, не соблюдающее настоящие Правила, несет ответственность за риск возникновения неблагоприятных последствий в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящими Правилами.

1.4. Настоящие Правила, регламентируют содержание жилых и нежилых помещений, мест общего пользования Комплекса, стилобата, террасы,

балконов, придомовой территории, автостоянки, рекреационных сооружений (детская, спортивная площадки), малых архитектурных форм, контейнерной площадки, зеленых насаждений, территории, и других элементов Комплекса.

1.5. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит исключительно общему собранию Собственников Комплекса. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов присутствующих на собрании, при наличии кворума.

1.6. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения членов их семей, гостей, арендаторов и проживающих.

1.7. Местом размещения информации **эксплуатирующей организации**, контактных телефонов ее сотрудников, аварийных служб, объявлений о проведении общих собраний собственников, решений общего собрания собственников, прочей информации по обеспечению жизнедеятельности Комплекса являются **информационный стенд**, расположенный в гостевом холле МКД, и ее **официальный сайт**, допускается размещение информации **в лифтах** и срочной информации в группе МКД 24 Viber.

## **2.Порядок пользования жилыми , нежилыми помещениями в Комплексе.**

2.1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

2.2. Пользование жилым, нежилым помещением и автостоянкой осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов собственников, пользователей и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, технических и иных требований законодательства, Инструкции по эксплуатации, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2.3. Встроенная автостоянка предназначена для хранения автотранспорта. Правила пользования автостоянкой устанавливаются ее собственниками при условии соблюдения п.2.2. настоящих Правил.

2.4. Собственники жилого и нежилого помещения и автостоянки имеют равные права на пользование общим имуществом в Комплексе и несут бремя его содержания.

## **3.Собственник помещений Комплекса обязан:**

3.1. Использовать жилое, нежилое помещение и помещение автостоянки по назначению и в пределах, установленных данными Правилами;

3.2. Поддерживать надлежащее состояние помещения, соответствующее требованиям действующего законодательства РФ, в том числе градостроительным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим, техническим и иным требованиям.

3.3. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, в том числе оплату коммунальных услуг, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Комплексе соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт помещения;

3.4. Обеспечить свободный допуск работников эксплуатирующей организации, в помещение, для осуществления осмотра инженерных коммуникаций (водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения и других), своевременного устранения неполадок в их функционировании, аварий, контрольного снятия показаний с приборов учета;

3.5. Незамедлительно уведомить эксплуатирующую организацию путем сообщения диспетчеру, охране или по телефонам, указанным на стенде эксплуатирующей организации, обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных коммуникаций, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также о других существенных обстоятельствах, которые могут стать причиной неисправности, порчи, утраты, ненадлежащего функционирования общего имущества собственников Комплекса.

Если неисправность инженерных коммуникаций, иного имущества наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, то ремонт производится за счет такого Собственника. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, эксплуатирующая организация вправе обратиться в суд для урегулирования спорных вопросов;

3.6. Не допускать строительные работы, связанные с *повышенным источником шума* (с применением дрелей, перфораторов, других ударных инструментов), в субботние, воскресные и праздничные дни. В будние дни строительные работы допускаются с 9:00 до 19:00, перерыв с 13.00 до 15.00.

Не совершать в ночное время с 22.00 до 7.00 следующего дня по местному времени действий, нарушающих тишину и покой граждан в том числе

- использование на повышенной громкости звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, установленных на транспортных средствах, в квартирах жилых домов, в объектах, встроенных в жилые дома и пристроенных к ним, а также в отдельно стоящих объектах,

- крики, свист, пение и игра на музыкальных инструмента

- управление автомобилем (транспортным средством), оборудованным глушителем с прямоточным выпуском выхлопных газов,
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, кроме работ по уборке территории

Неисполнение настоящей обязанности влечет административную ответственность в виде предупреждение или наложение штрафа на граждан в соответствии с законодательством Пермского края об административных правонарушениях.

3.7. Не загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, лифтовые холлы, этажные холлы, переходные лоджии, тамбуры строительным мусором, вещами, оборудованием, не хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы, мебель велосипеды, детские коляски и т.д., не содержать на балконе или лоджии животных и птиц. На балконах и лоджиях с 22 этажа по 25 этаж должен быть обеспечен доступ к люкам экстренной эвакуации.

3.8. Не допускать установку на конструктивных элементах балконов лоджий дополнительные козырьки и навесы, приспособления для сушки предметов домашнего обихода за внешними границами.

3.9. Не сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

3.10. Соблюдать правила содержания домашних животных, в соответствии с разделом 7 настоящих Правил.

3.11. Принять меры в случае длительного отсутствия по недопущению возникновения задолженности по внесению платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги. При длительном отсутствии уведомить эксплуатирующую организацию о контактных телефонах на случай аварийной ситуации.

3.12. Уведомить эксплуатирующую организацию, о сдаче квартиры в аренду, ее продаже, ином отчуждении в пятидневный срок .

3.13. Не устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры, радио- и телевизионные антенны. Собственник помещения, допустивший, самовольную установку на внешние стены оборудования, обязан оборудование демонтировать и восстановить внешнюю стену до первоначального состояния за свой счет. Оборудование для кондиционирования воздуха в жилых помещениях устанавливается по специальной схеме, выданной Собственникам Застройщиком, в нежилых помещениях предусмотрен порядок согласования с эксплуатирующей организацией.

3.14. Не выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительные отходы, мусор, тряпки и другие предметы, требующие отдельной утилизации в порядке ТКО. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического оборудования и любого иного оборудования, производятся за счет Собственника помещения в Комплексе, по вине которого произошло такое повреждение.

3.15. Соблюдать правила пользования лифтами, размещенными в лифтовых кабинах, в том числе соблюдать ограничения по грузоподъемности лифтов, по максимально допустимому количеству перевозимых людей. Для перевозки крупногабаритных грузов использовать лифты кроме панорамного.

3.16. Следить за поведением детей в лифтах, разъяснять им, что лифты являются оборудованием повышенной опасности.

3.17. Предоставить в эксплуатирующую организацию в течение месяца после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности:

- копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение;
- контактную информацию;
- ФИО и контактные номера телефонов (домашний, рабочий, сотовый) собственника помещения. ФИО и контактные номера телефонов лиц постоянно проживающих в квартире.

3.18. Проводить работы по перепланировке, переустройству помещений на основании разрешительной документации, выданной администрацией Свердловского района г. Перми. После проведения работ предоставить в эксплуатирующую организацию в течение месяца новое свидетельство о регистрации помещения.

#### **4. Использование общего имущества собственников Комплекса:**

4.1. Право пользования общим имуществом Комплекса имеют все собственники и (или) уполномоченные ими лица.

4.2. Пользование террасой на 23 этаже жилого здания Комплекса является сезонным и производится в соответствии с отдельной инструкцией (приложение 1 к данным Правилам)

##### **4.3. Запрещается:**

4.3.1. Вести в местах общего пользования (МОП) производственную, коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность **не предусмотренную решением общего собрания Собственников помещений.**

4.3.2. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в МОП, за исключением мест, специально отведенных для этих целей;

4.3.3. Размещать рекламные объявления, наносить какие либо надписи и граффити на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов МОП;

4.3.4. Хранить в помещениях или кладовых бензин или другие взрывоопасные, легковоспламеняющиеся жидкости или токсичные материалы.

4.3.5. Уничтожать, похищать общее имущество и его элементы, пользоваться чужой почтой.

4.3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах.

4.3.7. Сбрасывать мусор в неустановленные места, хранить строительный мусор, в т.ч. временно, в межквартирных холлах и на лестничных площадках.

4.3.8. Сбрасывать строительный мусор на площадку ТКО, вне емкостей ТКО. При проведении капитального, текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора по заявке и за счет Собственника, проводящего ремонт, эксплуатирующая организация может устанавливать временно контейнер.

4.3.9. Устанавливать радио- и телевизионных антенны на конструктивных элементах общего имущества, в том числе на фасадах зданий Комплекса.

4.3.10. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания.

4.3.11. Предпринимать попытки вмешиваться в штатную работу внутренних инженерных систем, в т.ч. проводить работы в электрощитах коридорных этажных холлов, запорной арматуре системы отопления, пожарной сигнализации.

## **5. Использование придомовой территории:**

5.1. Нахождение посторонних лиц на территории комплекса без сопровождения собственников и (или) лиц ими уполномоченных не допускается.

5.2. Эксплуатирующая организация, не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, личного имущества, оставленного Собственником на свой собственный риск в местах общего пользования.

5.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу Комплекса посетителем, последний или Собственник помещения, к которому он прибыл, обязаны возместить ремонт поврежденных объектов.

5. Парковка транспортных средств на придомовой территории не допускается за исключением велотранспорта на специальной велопарковке и специального транспорта (скорой помощи, МЧС, правоохранительных органов и др).

### **5.3. Запрещается:**

- Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории Комплекса, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами;

- парковка машин у въездных ворот на придомовую территорию Комплекса;

- самовольная вырубка, посадка деревьев, кустов, цветов, действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов. Уход за зелеными насаждениями осуществляет эксплуатирующая организация;

- курение на всей придомовой территории Комплекса;

- нахождение детей до 7 лет на детской площадке без сопровождения взрослых;

- использование игрового оборудования детской площадки подростками старше 16 лет.

## **6. Пользование встроенной автостоянкой**

6.1. Правила пользования автостоянкой устанавливаются ее собственниками с учетом п.2.2. настоящих Правил.

## **7. Правила содержания домашних животных**

7.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях Комплекса домашнего скота, птицы, животных дикой фауны в любых количествах.

7.1.1. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных - собаки, кошки, птицы в клетках, животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые приспособлены к проживанию в помещениях многоквартирного дома;

7.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и настоящих Правил. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению конфликтной ситуации, беспорядка и шума, могут быть применены: обращение в правоохранительные органы, штрафные меры в соответствии с административным Кодексом РФ.

7.3. Домашних животных необходимо выгуливать на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным; животные представляющие повышенную опасность для окружающих должны находиться в наморднике;

Владельцы, выводящие домашних животных, обязаны иметь целлофановый пакет и совок для немедленного подбора экскрементов за питомцами.

7.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

Эксплуатирующая организация не несет какую-либо ответственность по искам, связанным или возникшим в связи с содержанием животного или его поведением;

7.5. Все животные, выводимые за пределы помещения собственника, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке;

7.6. Не разрешается выгуливать животных на стилобате, детской площадке, газонах и всей внутренней территории Комплекса.

## **8. Порядок сбора отходов и пользования площадкой ТКО**

8.1. Для сбора бытовых отходов на территории Комплекса предусмотрена специализированная площадка накопления ТКО, на которой расположены контейнеры.

8.2. Специфические отходы нежилых помещений помещаются в специализированные контейнеры.

8.3. Общие отходы жилых и не специфические отходы нежилых помещений помещаются в общие контейнеры рекомендательно в одноразовых пакетах.

8.4. Рекомендуются сортировать отходы и помещать их в контейнеры с соответствующими надписями.

**8.5. Запрещается:**

-помещать в контейнеры строительные отходы;

-выливать в контейнеры жидкие отходы;

-оставлять отходы возле контейнеров и за пределами площадки ТКО;

- разбрасывать мусор на площадке и вытаскивать его из контейнеров;

8.6. Эксплуатирующая организация должна содержать в порядке площадку накопления ТКО, периодически организовывать мойку контейнеров и мероприятия по дератизации.

**9. Общие правила безопасности:**

9.1. Наружные двери жилых помещений в Комплексе должны быть в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора заперты, а окна и двери на балкон закрыты. В случае предполагаемого длительного отсутствия Собственников и законных пользователей помещением, оно может быть ими опечатано, о чем следует предупредить эксплуатирующую организацию в соответствии с п.3.11.настоящих Правил.

9.2 Посторонние лица на территории комплекса и в помещениях не могут находиться без сопровождения собственника, его представителя, эксплуатирующей организации, и должны иметь пропуск, в соответствии с п.11.4 настоящих Правил.

**10. Противопожарная безопасность:**

10.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности в том числе при проведении праздников в помещении с бенгальскими огнями, хлопушками, чтобы не вызвать пожара.

10.2. При проведении мероприятий с фейерверками, ракетами и петардами необходимо уведомить эксплуатирующую организацию.

10.3. Запрещается производить демонтаж датчиков пожарной сигнализации. В случае необходимости проведения временного демонтажа, либо переноса датчиков Собственник обязан согласовать данный тип работ и срок с эксплуатирующей организацией.

10.4. Запрещается открывать пожарные щиты, нажимать без необходимости пожарные кнопки и извещатели.



105. Собственники жилых помещений с 22 по 25 этаж при наличии в помещении эвакуационных люков обязаны содержать последние в исправном и доступном состоянии.

## **11. Поддержание общественного порядка на территории Комплекса и контроль режима безопасности.**

11.1. Поддержание общественного порядка на территории Комплекса является обязанностью Собственников, жителей, пользователей помещениями.

11.2 В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности на территории Комплекса сотрудникам эксплуатирующей организации и охраны предоставляется право:

- осуществлять контроль за лицами, находящимися на территории жилого Комплекса, путем устного опроса либо проверки у них соответствующих документов, дающих право пребывания на территории Комплекса, (при необходимости - документы, удостоверяющие личность);

- осуществлять опрос посетителей и гостей, прибывших в жилую зону Комплекса, о цели визита, намерений, а также адреса предполагаемого посещения с фиксацией данных в рабочей документации;

- осуществлять периодический осмотр зданий, служебных и технических помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов на территории Комплекса в соответствии с утвержденной служебной инструкцией;

- осуществлять контроль по соблюдению лицами, находящимися на территории Комплекса, настоящих Правил проживания обязательных к исполнению собственниками помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом) нанимателями, арендаторами и посетителями Комплекса;

- осуществлять контроль за правопорядком на территории Комплекса, применять соответствующие меры общегражданского характера к нарушителям общественного порядка; не допускать правонарушений на территории Комплекса, при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов для принятия к ним соответствующих мер.

11.3. Собственники, их гости и посетители жилых помещений обязаны сообщить администратору- консьержу или охране номер помещения, куда они направляются и свои данные (Ф.И.О.).

11.4. При проведении строительных работ в жилых помещениях Собственник обязан оформить пропуска работникам в эксплуатирующей организации. Пропуск должен содержать Ф.И.О. и номер паспорта работника, номер помещения, где проводятся работы и их срок. Находиться строительным работникам на территории Комплекса без пропуска не допускается.

## **12. Действия собственников, жителей и посетителей в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.**

12.1. При обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами немедленно известите администратора и(или) дежурного диспетчера Комплекса и поступайте по его указанию.

12.2. При сигнале пожарной опасности лифты блокируются, покидать помещения необходимо по лестницам.

12.3. При получении указания об эвакуации соблюдайте спокойствие и:

- возьмите личные документы, деньги, ценности;
- отключите электричество, воду;
- окажите помощь по эвакуации детей, пожилых и тяжелобольных людей;
- обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров;
- возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

## Приложение 1

### 1. Пользование террасой на 23 этаже МКД 24

Терраса предназначена для отдыха и прогулок и является объектом сезонного пользования.

При сильном ветре, обильных осадках, штормовом предупреждении и в зимний период эксплуатирующая организация должна закрыть вход на террасу.

Посторонние лица могут находиться на террасе в сопровождении собственника, проживающего или персонала УК.

Дети до 16 лет имеют право находиться на террасе только в сопровождении взрослых, ответственность за безопасность детей несут сопровождающие их лица.

Максимальное количество одновременно прибывающих лиц на террасе не более 50 человек

#### 1.1. Посетители террасы должны::

- поддерживать чистоту, убирать за собой мусор;
- соблюдать режим тишины в ночное время в соответствии с п 3.6

Правил .

#### 1.2. Запрещается:

- доступ лицам, находящимся в состоянии наркотического и алкогольного опьянения;
- выгул животных;
- курение и распитие спиртных напитков;
- чистка вещей, ковров и т.п.;
- разведение открытого огня для любых целей;
- срезать и рвать цветы;
- сбрасывать вниз любые предметы, мусор;

- вставить ногами на мебель, вазоны;
- опираться на стеклянное ограждение, влезать на . парапет;
- наносить надписи, рисунки на любые поверхности;
- прикасаться любыми предметами к турбо-дефлекторам, препятствовать их свободному вращению, бросать посторонние предметы и мусор в шахты вентиляции;
- демонтировать, либо приподнимать тротуарную плитку;
- спортивные игры с использованием спортивного оборудования, в том числе с мячом, воланом, игровыми предметами и т.д.);
- запуск авиамodelей, квадрокоптеров и воздушных шаров.