ПРАВИЛА
проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями в МКД, адресу: город Рязань, улица Вокзальная, дом 51 а

Настоящие Правила составлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, приняты и утверждены общим собранием собственников № 1 от 04.09.2014 года.

Данные правила определяют права и обязанности собственников помещений в многоквартирном жилом доме (далее по тексту — собственников помещений), порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания жилого дома и придомовой территории в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Рязань, улица Вокзальная, дом 51 а.

Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменить данные Правила принадлежит только Общему собранию собственников помещкений. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50 %) присутствующих на общем собрании.

Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих, а также быть развешаны на информационных стендах.

Заявки, касающиеся управления жилым домом или действий собственников других помещений, подаются в письменной форме в ООО «Управляющая компания «Единство сервис» (далее по тексту - управляющая организация), где они подлежат обязательной регистрации в журнале регистрации заявок и заявлений.

1. Ответственность собственников помещений многоквартирного жилого дома.

1.1. Собственники помещений несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со своей долей участия, согласно жилищному законодательству РФ.

1.2. Не использование собственником помещений принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом многоквартирном доме.

1.3. Собственники помещений, не выполняющие или не надлежащим образом исполняющие свои обязанности, не соблюдающие требования настоящих Правил и решений общих собраний собственников помещений многоквартирного жилого дома, либо препятствующие своими действиями правомерной деятельности управляющей организации, могут быть привлечены к административной и иной ответственности в порядке, установленном действующим законодательством.

1.4. В случае задержки собственниками помещений уплаты (свыше трех месяцев) коммунальных и других обязательных платежей, установленных действующим законодательством и решениями общих собраний собственников помещений жилого дома, к ним могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Общие права и обязанности собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

2.1. Каждый собственник помещения имеет право:

- использовать собственные помещения для любых целей, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, и не ущемляющих прав и законных интересов других лиц;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований действующего законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов и настоящих Правил, а также не нарушая законных прав и интересов других лиц;
- самостоятельно, без согласования с другими собственниками помещений, распоряжаться своей собственностью: сдавать помещения в наем, аренду в установленном законом порядке;
- завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую площадь;
- пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома по целевому назначению в пределах, установленных гражданским и жилищным законодательством РФ, а также в соответствии с настоящими Правилами и решениями органа управления многоквартирным домом (общего собрания собственников помещений);
- предоставить в управляющую организацию контактные телефоны для экстренной связи в случае возникновения аварийной ситуации, связанной с помещением, принадлежащем собственнику помещений на случай длительного отсутствия и т.д.;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящими Правилами и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Каждый собственник помещений обязан:

(В тексте данных Правил под «обязанностью собственников помещений» понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником любого помещения, так и нанимателем и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислугой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.)

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство и настоящие Правила, а также решения, принятые органом управления жилым домом (общим собранием собственников помещений);
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- своевременно вносить своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, установленную Общим собранием собственников помещений и Органами местного самоуправления;
- в кратчайшие сроки устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу, собственником помещений лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию находящихся в его собственности помещений или их частей за свой счет, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников;
- своевременно сообщать в управляющую организацию о смене собственников помещений и о количестве проживающих в жилых помещениях лиц;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами и принимая все меры к обеспечению их сохранности;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Общим собранием собственников помещений и управляющей организацией необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения при проведении проверок, в случае необходимости поддержания этих помещений и инженерно-технического оборудования в надлежащем состоянии или необходимости ремонта или восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного вреда и/или ущерба, который может быть причинен здоровью собственников помещений и/или их имуществу, а также в случаях нарушения или угрозы нарушения собственником помещений законных прав других собственников;

- не использовать жилые помещения для промышленного производства;

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящими Правилами;

- обеспечивать оплату обязательных платежей и взносов, необходимых для покрытия управляющей организации, связанных с технической эксплуатацией общего недвижимого имущества жилого дома. Оплата производится в порядке и сроки, установленные Договором на оказание услуг и действующим законодательством.

3. Правила пользования жилыми помещениями.

3.1.Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим лицам для проживания на основании договора. В случае если в жилом помещении собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, собственник должен уведомить об этом управляющую организацию.

3.2. Размещение в жилых помещениях промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций не допускается.

3.3. Запрещается хранить в жилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные, легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества.

3.4. Собственники жилых помещений и проживающие в них лица обязаны:

- систематически производить осмотр принадлежащих им жилых помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;

- содержать в чистоте и порядке принадлежащие им жилые помещения и подсобные помещения и лоджии;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- обеспечить свободный доступ во все принадлежащие им помещения для проведения проверок технического состояния приборов и устройств общих коммуникаций членов Совета дома и/или специалистов управляющей организации и служб эксплуатации многоквартирного жилого дома;

- в соответствии с правилами и нормами эксплуатации ремонта жилого фонда осуществлять профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в принадлежащих им жилых помещениях; своевременно проводить подготовку этого оборудования и принадлежащих им жилых помещений к эксплуатации в зимних условиях;

- производить своевременно текущий ремонт занимаемого жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, ремонт внутриквартирной электропроводки в принадлежащих им жилых помещениях.

3.5. При временном отсутствии жильцов (особенно в зимний период времени), собственник помещения не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома. Собственник помещения обязан оповестить письменно управляющую организацию об этом, а также закрывать в квартире окна для поддержания соответствующего температурного режима в квартире.

3.6. Границы между смежными помещениями могут быть убраны, передвинуты собственниками помещений или существующее помещение может быть разделено на два или более помещения только после соблюдения процедуры, предусмотренной для этого случая действующим законодательством.

3.7. Оплата услуг по содержанию и ремонту жилых/нежилых помещений производится в сроки, утвержденные действующим законодательством, Общим собранием собственников помещений или условиями Договора на оказание услуг по обслуживанию общедомового имущества.

Все собственники жилых помещений оплачивают коммунальные платежи, платежи за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества по тарифам и в сроки, утвержденные действующим законодательством и/или Общим собранием собственников помещений.

3.8. Ставить в известность управляющую организацию о намерении отключить какие либо инженерные системы дома при производстве ремонтно – строительных работ в квартире и получить на то соответствующее разрешение. Самостоятельное отключение запрещено.

3.9. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 6 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

3.10. Ремонтные работы с использованием шумовых инструментов (дрель, перфоратор и т.п.), производящие сильные беспокоящие звуки могут производиться только в рабочие дни с 10:00 часов утра до 18:00 часов вечера, с перерывом с 13:00 до 16:00 текущего дня. В выходные дни ремонтные работы запрещены, кроме проведения срочных аварийных работ.

3.11. Специалисты управляющей организации, во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования, имеет право проверить температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях (квартирах).

3.12. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и изолировать.

Для усиления воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (вентиляционные каналы в стене, подоконные приточные устройства и т.д.). Собственникам помещений рекомендуется устанавливать в вытяжных отверстиях специальные бытовые вентиляторы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

3.13. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

4. Правила пользования нежилыми помещениями.

4.1. Организация в нежилых помещениях многоквартирного жилого дома промышленных производств запрещается.

4.2. Нежилые помещения в многоквартирном жилом доме должны использоваться с соблюдением требований законодательства, противопожарных, санитарно-технических и иных нормативов.

4.3. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях многоквартирного жилого дома связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в многоквартирном жилом доме.

4.4. Все собственники нежилых помещений оплачивают коммунальные платежи по тарифам и в сроки, установленные Общим собранием собственников помещений и/или условиями Договора на оказание услуг по обслуживанию общего имущества.

5. Правила пользования общим имуществом.

5.1. Общим имуществом в многоквартирном жилом доме являются обслуживающие более одного собственника помещения межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного жилого дома и служащие его использованию.

5.2. Собственники помещений пользуются общим имуществом в порядке и в пределах установленных гражданским и жилищным законодательством, а также в соответствии с настоящими Правилами и решениями общих собраний собственников помещений.

5.3. Все собственники помещений, добросовестно исполнявшие свои обязанности, обладают равными правами по пользованию общим имуществом. Введение любых ограничений на использование общего имущества, а также предоставление привилегий по пользованию объектами общего имущества какими-либо лицами, не предусмотренных настоящими Правилами, допускается только по решению Общего собрания собственников помещений.

5.4. Собственники помещений обязаны оплачивать, а управляющая организация обеспечивать содержание и ремонт общего имущества, в том числе подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов, а также придомовой территории в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилого фонда.

5.5. По решению Общего Собрания собственников помещений, собственники помещений должны оплачивать, а управляющая организация организовывать и контролировать проведение работ по оборудованию в установленном порядке из придомовой территории спортивных, игровых площадок и устройств, велосипедных дорожек, площадок для детей, выгула животных и других объектов; своевременно организовывать проведение работ по ремонту и окраске объектов благоустройства и обеспечивать систематический уход за зелеными насаждениями.

5.6. Все собственники помещений обязаны вносить платежи за содержание и ремонт общего имущества и другие общие расходы пропорционально своей доле участия (с каждого квадратного метра общей площади собственных помещений) в порядке и сроки, установленные законодательством.

5.7. Оплата услуг дополнительного обслуживающего персонала, расходов по установке и содержанию охранных систем, кабельного телевидения, сети Интернет оборудованию площадок для выгула животных и других дополнительных расходов осуществляется в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений или достигнутым между заинтересованными собственниками помещений соглашением, если оно не противоречит Уставу и другим нормативным документам управляющей организации, а также требованиям действующего законодательства.

5.8. Собственники помещений обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства и в других местах общего пользования. Уборка и очистка придомовой территории и других объектов общего имущества должна производиться в часы, установленные управляющей организацией. Собственникам помещений запрещено загромождать дворовую территорию металлическим ломом, строительным и бытовым мусором и другими отходами, выливать во дворы помои, выбрасывать пищевые и другие отходы, мусор, а также закапывать или сжигать его во дворах.

5.9. Все лица, находящиеся на территории многоквартирного жилого дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории многоквартирных жилых домов только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории многоквартирных жилых домов запрещается выгул домашних животных.

5.10. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам имущества, виновные лица обязаны, в т.ч. по требованию представителей управляющей организации немедленно исправить нанесенные повреждений (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

5.11. Не допускается курение в коридорах, в подъездах, в холлах и на лестничных клетках жилого дома. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы и т.д.

5.12. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные, легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

5.13. Запрещается производить в помещениях общего пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего пользования.

5.14. Собственниками помещений разрешается производить переделку оконных проемов, замену оконных блоков, установку карнизов или цветочных ящиков и другие работы, которые могут изменить внешний вид фасадов зданий, только после получения письменного согласия управляющей организации и при наличии необходимого разрешения органов архитектуры и градостроительства г. Рязани, выданного в установленном порядке.

5.15. Собственниками помещений запрещается без письменного разрешения управляющей организации устанавливать на крышах и наружных стенах зданий индивидуальные телевизионные антенны и другие устройства и оборудование. Установка кондиционеров допускается при условии, что они не вредят имуществу, не мешают другим собственникам помещений и собственники имеют необходимое разрешение органов архитектуры и градостроительства г. Рязани, выданное в установленном законом порядке.

5.16. При нарушении собственниками помещений установленного порядка проведения перечисленных в п. 5.13, 5.14 работ и установке устройств и оборудования, на виновных может быть наложен штраф компетентными органами, а также за их счет демонтированы устройства, оборудование и проведены восстановительные работы.

5.17. Собственникам помещений запрещается использовать механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование обслуживающее более одного помещения таким способом, который может причинить вред этому оборудованию или воспрепятствовать другим собственникам помещений в полной мере пользоваться этим оборудованием.

5.18. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных управляющей организации для этого мест. Объявление должно быть снято после его использования.

5.19. Запрещается складировать мусор и строительные материалы на лестничных маршах и площадках подъезда, в коридорах.

5.20. В целях соблюдения правил пожарной безопасности и сохранения тепла в местах общего пользования строго запрещается курение в лифтах, на лестничных маршах и площадках подъезда, так как данные помещения не оборудованы дополнительной системой вентиляции как специальные места для курения.

5.21. К лицам, нарушающим настоящие правила пользования общим имуществом, могут быть приняты меры, предусмотренные настоящими Правилами проживания в многоквартирном жилом доме и, они могут быть выдворены с территории многоквартирных жилых домов (за исключением собственников помещений и жителей) или привлечены к административной и иной ответственности в установленном законодательством порядке.

6. Правила пользования водопроводом и канализацией

6.1. Для правильной и безаварийной эксплуатации водопровода и канализации необходимо соблюдать следующие условия:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

6.2. Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2 - 3 см) в нижней части дверей.

7. Условия и порядок переоборудования жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых помещений.

7.1. Переоборудование (переустройство, перепланировка) (далее - переоборудование) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном законодательством порядке.

7.2. Переустройство жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и

устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

7.3. Переоборудование помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

7.4. Перепланировка помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

7.5. Собственник помещений, допустивший самовольное переоборудование помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

7.6. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником помещения, нанимателем или арендатором помещения настоящего пункта либо по его вине, устраняется управляющей организацией за счет виновного.

8. Коммерческая деятельность собственников нежилых помещений на территории многоквартирного жилого дома.

8.1. Собственники нежилых помещений имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов и решений органов управления многоквартирных жилых домов. Любая коммерческая деятельность на территории многоквартирных жилых домов разрешается только, если она не противоречит законодательству, не ухудшает условия проживания жителей в многоквартирном доме или не препятствует собственникам помещений в реализации своих прав, не причиняет беспокойство жильцам.

8.2. Использование общего имущества третьими лицами с целью извлечения дохода допускается только за плату. Решение о предоставлении имущества в коммерческое использование, о размерах и форме оплаты принимается Общим собранием собственников помещений.

9. Правила содержания домашних животных в многоквартирном жилом доме.

9.1. Собственниками помещений (жильцам) разрешается содержать в принадлежащих им помещениях домашних животных (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу других собственников помещений.

9.2. На территории многоквартирных жилых домов и придомовой территории запрещается нахождение животных без присмотра хозяев.

9.3. Все животные, выводимые за пределы жилого помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

9.4. При перемещении своих животных по территории многоквартирных жилых домов собственники помещений (жильцы) обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, имуществу и загрязнения территории многоквартирных жилых домов (использовать поводки, намордники, клетки для транспортировки и др.) Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны находиться на коротком поводке и в наморднике.

9.5. Для выгула домашних животных на территории многоквартирных жилых домов собственникам помещений (жильцам) разрешается использовать только специально отведенные для этого места. При пользовании такими местами владельцы животных несут все расходы по их содержанию и уборке. При отсутствии специально оборудованных (отведённых) мест для выгула домашних животных собственники помещений (жильцы) обязаны осуществлять их выгул за территорией многоквартирных жилых домов.

9.6. Владельцы домашних животных обязаны во всех случаях в кратчайшие сроки возместить ущерб, причиненный их животными общему имуществу или имуществу других собственников помещений, в том числе и косвенный ущерб, вызванный временной невозможностью полноценного использования другими собственниками своего имущества.

9.7. В случае загрязнения домашними животными территории многоквартирных жилых домов и при условии, что последствия загрязнения незамедлительно не убраны лицами, выгуливавшими животных, с владельцев данных животных взимаются платежи на оплату труда дополнительного обслуживающего персонала, размер и порядок уплаты, которых устанавливает управляющая организация.

10. Правила пользования автотранспортом на территории многоквартирного жилого дома.

10.1. На территории многоквартирного жилого дома действуют следующие правила пользования автомобильным транспортом:

10.1.2. Въезд на дворовую территорию многоквартирного жилого дома разрешается с соблюдением установленного пропускного режима:

- личного автотранспорта собственников помещений (жителей) в любое время, с учетом использования дистанционной системы управления доступа (контроллера доступа).
- также другого автотранспорта в любое время только для погрузки-разгрузки грузов и посадки (высадки) пассажиров,
- автомобилей коммунальных служб - согласно заключенным договорам обслуживания,
- транспортных средств экстренных и оперативных служб (в том числе МЧС, полиции, Росгвардии, скорой медицинской помощи, аварийной газовой службы и других служб) в любое время.

10.1.3. Запрещается въезд и нахождение на дворовой территории и возле многоквартирного жилого дома неисправного автотранспорта (в том числе с неисправной сигнализацией, звуковым сигналом, выхлопной системой), а также автомобилей, которые могут причинить экологический ущерб или иным способом повредить общее имущество собственников помещений.

10.1.4. Скорость движения автотранспорта на территории многоквартирных жилых домов не должна превышать 5 км/час.

10.1.5. Запрещается движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, тротуарах и пешеходных дорожках.

10.1.6. Запрещается пользоваться звуковым сигналом на территории многоквартирных жилых домов без вынужденной необходимости.

10.1.7. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 (пяти) минут запрещается.

10.1.8. Запрещается мойка транспортных средств, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей и любой ремонт автомобилей на территории многоквартирных жилых домов.

10.1.9. Контроль за соблюдением автовладельцами требований настоящих Правил возлагается на уполномоченных управляющей организацией.

11. Доступ на дворовую территорию многоквартирного жилого дома жителей и посетителей, доступ в жилые и нежилые помещения, переезды жильцов.

11.1. Доступ на дворовую территорию многоквартирных жилых домов жителей и посетителей осуществляется посредством переговорно-замкового устройства (домофона).

11.2. Представители управляющей организации, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в доме при наличии разрешения собственника помещения и в его присутствии (либо его законных представителей), за исключением случаев, связанных с предотвращением аварийных ситуаций.

11.3. Собственник помещения обязан обеспечить доступ технического персонала управляющей организации в данное помещение, для контрольного технического обслуживания общего имущества, а также для произведения необходимых работ по выявлению и устранению аварий.

11.4. При выезде жителя или при въезде жителя в любое помещение в многоквартирном доме, собственник данного помещения, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить управляющую организацию о совершаемом выезде или въезде. При выезде или въезде из помещения собственник, или жилец должны убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

12. Общие правила безопасности.

12.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника заперты. Окна и двери на лоджию, террасу должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

12.3. Противопожарная безопасность.

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны максимально соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожар. Это особенно важно при курении, выбрасывание окурков или пепла, использования свечей и открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведение праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами. Категорически запрещается демонтировать собственными силами, или силами наемных организаций противопожарные датчики в жилых, так и не жилых помещениях.

12.3.1. При возникновении возгорания в жилых и нежилых помещениях, находящиеся в них лица, должны:

- экстренно сообщить о случившемся в пожарную охрану города по телефону 01, или в объединенную диспетчерскую службу управляющей организации;
- постараться обесточить электросеть и подключенные к электросети приборы;
- при наличии угрозы людям принять все возможные меры к их спасению;
- в зависимости от обстановки по возможности приступить к ликвидации горения имеющимися средствами пожаротушения (огнетушитель, вода из пожарного крана и т.д.), соблюдая необходимые меры личной безопасности;
- если принятые меры не позволяют справиться с очагом возгорания, закройте окна, двери, не запирая их на замок, выключите освещение и покиньте помещение по кратчайшему пути эвакуации.

12.4. Порядок действия при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

12.4.1. Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать общественные или персональные технические средства в здании, такие, как: лифты, осветительные приборы, стиральные машины, сушилки, и прочие приборы, в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, прилагающимися к этому оборудованию. О повреждениях водопровода, канализационной системы, электропроводки в квартирах и нежилых помещениях, а также на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо сообщить в объединенную диспетчерскую службу управляющей организации и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

12.4.2. При утечке воды внутри помещения находящиеся в нем обязаны:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в объединенную диспетчерскую службу;
- ликвидировать разлившуюся воду, чтобы вода не проникала в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

12.4.3. При затоплении помещений извне находящиеся в нем обязаны:

- постараться установить источник затопления.
- немедленно сообщить об этом в объединенную диспетчерскую службу управляющей организации.

12.4.4. При обнаружении неисправности в электросети и приборах освещения.

- установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу через диспетчера в объединенную диспетчерскую службу управляющей организации.

12.5. Действия собственников помещений в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

12.5.1. Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут быть взрывными устройствами. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находится «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания. Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде

своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в управляющую организацию, в отделение полиции.

12.5.2. Во всех перечисленных случаях:

- не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.
- зафиксируйте время обнаружения находки.
- постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.
- обязательно дождитесь прибытие оперативно-следственной группы.

12.5.6. Уважаемые Родители, вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

*12.6. Получение информации об эвакуации***.**

Сообщение об эвакуации может поступить в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

- возьмите личные документы, деньги, ценности.
- отключите электричество, воду.
- окажите помощь по эвакуации пожилых, тяжелобольных людей.
- обязательно закройте входную дверь на замок, - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно.

13. Правила пользования подземным паркингом , расположенным в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Рязань, ул. Вокзальная д. 51 а

13.1. Основные понятия

Автомобиль – легковой автомобиль, мотоцикл, прицеп принадлежащие собственникам, пользователям или арендаторам на праве собственности или ином законном владении.

Машино-место (далее ММ) – часть помещения подземной автостоянки, соответствующее одному парковочному месту и обозначенное на автостоянке линиями разметки.

Нарушитель – лицо, виновное в причинении вреда имуществу собственника (арендатора), другим лицам на территории паркинга.

Паркинг – подземная автостоянка, расположенная во дворе жилого дома по адресу: г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 51 а.

Парковка – размещение автомобиля на территории паркинга

Посетитель – лицо, посещающее паркинг совместно с собственником.

Карточка (Пульт) – электронный прибор, позволяющий водителю въезд и выезд легкового автомобиля на подземную автостоянку.

Собственник – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на ММ.

СКУД – система контроля управления доступом, включает в себя въездные шлагбаумы, двери, блоки питания, провода, систему видеонаблюдения и др.

Управляющий (далее УК)– ООО «Управляющая компания «Единство сервис»

Контролер-диспетчер – лицо осуществляющее контроль системы управления доступом и обеспечивающее выполнение настоящих Правил Собственниками на территории Паркинга.

Внутриобъектовый режим – порядок, устанавливаемый УК, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на объектах охраны и требованиями пожарной безопасности.

Пропускной режим – порядок, устанавливаемый УК, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объекты.

13.2. Общие положения.

13.2.1. Настоящие Правила пользования подземным паркингом определяют права и обязанности Собственников ММ в подземном паркинге в процессе пользования ими, общим имуществом, содержания дома и придомовой территории.

13.2.2. Правила обязательны для исполнения Собственниками ММ и Посетителями.

13.2.3. Правила разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

13.3. Оформление права пользования подземным паркингом

13.3.1. Собственник ММ представляет УК:

13.3.1.1. Копию свидетельства о праве собственности на ММ.

13.3.1.2. Паспортные данные, сведения о транспортных средствах (марка транспортного средства, его государственный регистрационный номер), которые Собственник намерен размещать на ММ.

13.3.1.3 Сведения о водителях транспортных средств

13.3.1.4. В случае изменения предоставленных сведений, Собственник своевременно информирует УК и предоставляет копии измененных документов.

13.3.2. УК вносит указанные сведения в реестр Собственников.

13.4. Порядок пользования паркингом.

13.4.1. С целью упорядочивания въезда/выезда и парковки в пределах территории паркинга:

- Въезд-выезд, вход-выход на (с) территории паркинга разрешен Собственникам ММ и лицам, следующим с ними.
- Пропуск в паркинг автомобилей производится автоматически по электронным устройствам установленной формы.
- Каждый Собственник ММ должен иметь электронное устройство (пульт), дающую право беспрепятственного въезда/выезда на территорию паркинга на личном автомобиле;
- На каждое ММ допускается использование только одного устройства.

- Въезд-выезд собственников нежилых помещений (кладовок), расположенных в паркинге, возможен только после обращения к контролеру- диспетчеру после предоставления документа (копии) о праве собственности на кладовку.

- Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт допускаются на паркинг беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения.

- Движение на территории паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения.

- Ограничение скорости движения автомобилей на территории паркинга – 5 км/час.

13.4.2. На территории паркинга устанавливаются следующие правила парковки:

- ММ в паркинге должны использоваться всеми Собственниками исключительно для парковки и хранения автомобиля. Использовать ММ для складирования имущества запрещено.

- Собственники ММ в паркинге должны парковать автомобили в пределах разграничительных линий, определяющих конкретное ММ, не создавать помех другим Собственникам в пользовании других ММ.

- Создание помехи для выезда припаркованного на территории паркинга автомобиля признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для применения к нарушителю мер ответственности, предусмотренных настоящими Правилами.

- При неправильной парковке автомобиля на территории паркинга в случае создания помех для пользования паркингом другими лицами контролер-диспетчер имеет право эвакуировать автомобиль, расходы по эвакуации автомобиля возлагаются на виновное лицо.

13.4,3. Для въезда на подземный паркинг водитель, подъехав к въездным воротам, должен остановиться и обеспечить считывание данных персонального электронного устройства системой контроля управления доступом. Поднятие шлагбаума обозначает, что проезд возможен. Передвижение в паркинге возможно со скоростью не более 5 км/час.

13.4.4. Перед выездом с подземного паркинга водитель должен остановиться у линии СТОП и обеспечить считывание данных персональной электронной устройства системой контроля управления доступом. Поднятие шлагбаума обозначает, что проезд возможен. В случае, если проезд не свободен, водитель продолжает стоять у линии СТОП до въезда заезжающего на паркинг автомобиля. После завершения маневра заехавшего автомобиля и загорания на светофоре разрешающего сигнала, водитель может начать движение на выезд.

В случае возникновения проблем с проездом (не открываются или не полностью открываются шлагбаум ворота на паркинг) водитель должен обратиться к Контролеру-диспетчеру и действовать по его указанию.

13.5. Правила пожарной безопасности на территории паркинга (в соответствии с требованиями ФЗ от 22.08.2004г. № 122-ФЗ, ППБ 01-03).

На территории паркинга запрещается:

- Загромождать проезды и выездные ворота.
- Пользоваться открытыми источниками огня (костры, факелы, паяльные лампы).
- Курение.
- Оставлять автомобиль:

* загруженный легковоспламеняющимися жидкостями (ЛВЖ), горючими жидкостями (ГЖ), газами, сильнодействующими ядовитыми веществами (СДЯВ);

* с неисправной системой питания, систем смазки;

* с открытой горловиной топливного бака.

- Заправлять и сливать топливо.
- Подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле.
- Производить любые виды работ (сварочные, кузнечные, термические, малярные, деревообрабатывающие и т.д.).
- Нарушать план расстановки автомобилей согласно плану паркинга.

За нарушение правил пожарной безопасности граждане несут административную и уголовную ответственность.

13.6. На территории паркинга запрещается:

- Самовольное дублирование электронной карточки.
- Находиться посторонним лицам
- Движение по территории паркинга со скоростью более 5 км/ч.
- Нарушать правила дорожного движения, дорожные знаки, дорожную разметку, сигналы светофора.
- Подача звуковых сигналов.
- Распивать спиртные напитки.
- Выгул собак.
- Регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств.
- Хранение и парковка автомобилей, находящихся в технически неисправном (ветхом) состоянии
- Мойка автомобилей.
- Складирование автопокрышек, велосипедов, канистр.
- Стоянка автомобиля с работающим двигателем более двадцати минут.
- Находиться в местах ограниченного доступа без разрешения УК.
- Расклеивать объявления, производить любые работы на общем имуществе паркинга без согласования с УК.
- Складировать, выбрасывать любой мусор вне специально отведенных мест.
- Передвигаться по территории паркинга на скейтбордах, роликовых коньках и т.д.
- Въезжать на территорию паркинга грузовым автомобилям, легковым автомобилям с габаритами более 4800 мм* 1800 мм.
- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории паркинга автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованных автомобилей или автомобилей, находящихся без движения более 3-х месяцев, наличие электронной карты с читаемым индивидуальным кодом на передней панели, под лобовым стеклом автомобиля является обязательным на весь период нахождения автомобиля на территории паркинга.

13.7. Права и обязанности Собственников ММ.

-Собственник ММ помимо прав, установленных законодательством РФ в отношении объекта недвижимости, имеет право самостоятельно пользоваться ММ, находящимся в его собственности или передавать это право другим лицам, на основании письменно оформленных документов.

-Собственник транспортного средства при пользовании подземным паркингом обязан:

-Знать маршрут движения от въезда в паркинг до парковочного места и выезда с него, маршрут эвакуации, размещение средств пожаротушения и пожарной сигнализации.

-Соблюдать настоящие правила.

-Немедленно сообщать Контролеру-диспетчеру любым доступным способом обо всех нарушениях общественного порядка, пропускного режима, настоящих правил.

-При перемещении по территории паркинга малолетних детей принять все меры для соблюдения ими правил дорожного движения и исключения возможности причинения им вреда (телесных повреждений).

-При перемещении по территории паркинга домашних животных принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда людям, другим животным, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории паркинга (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты).

-Своевременно вносить оплату за содержание паркинга.

-Обеспечить надлежащее санитарное содержание ММ и прилегающей к нему территории

-Выполнять правила дорожного движения, технической и пожарной безопасности, санитарии, следовать схеме движения по Паркингу.

13.8 Ответственность

- УК не несет ответственности за кражу или исчезновение личных вещей из автомобилей.

- Собственник ММ несет ответственность за нарушение действующего законодательства и настоящих правил и может быть привлечен к административной ответственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

- Собственник ММ, нарушивший настоящие правила, обязан оплатить штраф и возместить ущерб, причиненный другим собственникам/пользователям, общему имуществу или третьим лицам; при причинении вреда посетителем (в случае отказа посетителя возместить причиненный ущерб) ответственность возлагается на собственника.

- Факт нарушения настоящих правил и вина лиц могут подтверждаться одним из следующих доказательств:

- актом, подписанным виновным лицом, Контролером-диспетчером и/или УК;

- фото или видеосъемкой;

- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события.

- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

- Размер причиненного ущерба определяется на основании расчета (сметы), составленного УК или специализированной организацией.

- УК письменно уведомляет виновное лицо о необходимости оплатить штраф и/или устранить причиненный вред имуществу.

Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, УК вправе самостоятельно осуществить ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя. Штраф является доходом от использования общего имущества многоквартирного жилого дома и используется в порядке, определенном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

13.9 Действия в аварийных, чрезвычайных и экстремальных ситуациях

13.9.. Действия в аварийных ситуациях.

К аварийным ситуациям относятся такие неисправности, повреждения или разрушения инженерного оборудования или конструктивных элементов парковки, которые влекут за собой нанесение ущерба парковки и/или имуществу собственников ММ

При обнаружении неисправности инженерного оборудования на территории парковки:

- немедленно должен сообщить информацию об аварии Контролеру-диспетчеру и/или УК;

-привлечь на помощь других лиц, находящихся в непосредственной близости от места аварии;

- по возможности, принять меры по ограничению ущерба, который может вызвать повреждение, устранению аварийной ситуации, ее распространению, распространению ее последствий:

13.9.2. Действия в чрезвычайных и экстремальных ситуациях.

- Обнаружение подозрительного предмета: возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами:

- если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания;

- если вы обнаружили подозрительный предмет, опросите находящихся рядом людей, возможно, он принадлежит им;

- если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке Контролеру-диспетчеру и/или УК.

- Во всех перечисленных случаях:

- Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

- Зафиксируйте время обнаружения находки.

- Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

-Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

- Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

- Помните:

- Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

- Родители!

- Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, на территории парковки, может представлять опасность.

- Еще раз напоминаем:

- Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

13.9.3. Действия при обнаружении пожара:

- Немедленно сообщите о пожаре в пожарную охрану по телефону 01 (112-1);
- Оповестите находящихся на территории парковки людей и охрану;
- По возможности приступите к тушению пожара подручными средствами.
- Эвакуируйтесь.

13.9.4. Получение информации об эвакуации.

- Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.
- Получив сообщение от Контролера-диспетчера, представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.
- Если вы находитесь в помещении, выполняйте следующие действия:
- Возьмите личные документы, деньги, ценности.
- Окажите помощь по эвакуации людей (детей, пожилых людей, инвалидов и др.).
- Не допускайте паники и спешки. Покидайте территорию парковки организованно!
- Возвращайтесь в паркинг только после отмены сигнала об эвакуации и разрешения ответственных лиц.

Помните:

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей.

14. Заключительные положения

14.1. Собственники помещений в многоквартирном доме принимают на себя обязанность соблюдать настоящие Правила проживания.

14.2. За последствия несоблюдения собственниками помещений требований настоящих Правил, управляющая организация ответственности не несет, а также управляющая организация вправе не выполнять своих обязанностей и обязательств по отношению к данному собственнику помещений и принять к последнему меры гражданско-административного воздействия в соответствии с действующим законодательством РФ.