

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания собственников помещений
Протокол № _____ от _____

Председатель собрания

_____ / _____ /

Секретарь

_____ / _____ /

**Правила проживания
в многоквартирном доме 32 стр. 1 по ул. Пионерская г. Санкт-Петербург
(далее – МКД)**

Содержание

1. Пользование общим имуществом
2. Пользование придомовой территорией
3. Пользование придомовой территорией для проезда и парковки автотранспорта
4. Порядок производства ремонтных работ
5. Перепланировки и переустройства помещений
6. Иные обязательства собственников помещений многоквартирного дома
7. Ответственность собственников помещений многоквартирного дома

Настоящий порядок разработан в целях обеспечения комфортного проживания в многоквартирном доме со встроенными помещениями и встроено-пристроенной подземной автостоянкой, расположенном по адресу: _____ (далее жилой дом), бережного отношения к общему имуществу дома, чистоты и порядка в подъездах, других местах общего пользования и на прилегающей к жилому дому территории.

1. Пользование общим имуществом

1.1. Домовладельцы (собственники помещений), а также члены их семьи, гости, наниматели, арендаторы и иные пользователи помещений (жильцы) обязаны бережно относиться к общему имуществу жилого дома, содержать в чистоте и порядке собственные помещения, в том числе подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, организованные на придомовой территории.

1.2. В целях обеспечения противопожарной безопасности, сохранности общего имущества и соблюдения порядка пользования им запрещается:

- складировать крупногабаритный мусор, строительные материалы и отходы, упаковочные материалы от бытовой техники и других предметов в коридорах, холлах, у парадных жилого дома и других местах общего пользования;
- размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество;
- вывешивать частные объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, и на других объектах общего имущества, а также на информационных стендах управляющей организации;
- оставлять надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества;
- сбрасывать пепел, окурки другой мусор из окон, с балконов и лоджий, сорить в местах общего пользования, в том числе на прилегающей к дому территории, курить и распивать спиртные напитки в местах общего пользования дома (на площадках, лестницах, в лифтах);
- допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

1.3. Домовладельцы обязаны участвовать в расходах по текущему ремонту, замене и приобретению дополнительного общего имущества дома путем внесения целевых сборов. Размеры и направления использования целевых сборов утверждаются общим собранием домовладельцев.

1.4. Домовладельцам запрещается без письменного разрешения Управляющей организации устанавливать на крышах и наружных стенах МКД индивидуальные телевизионные антенны, кондиционеры и другие устройства и оборудование. Установка кондиционеров допускается в специально отведенных местах при условии, что они не вредят имуществу, не мешают другим домовладельцам и не портят внешний вид фасада МКД.

1.5. Запрещается осуществление деятельности в помещениях, расположенных на территории МКД, вызывающей повышенный уровень шума, вибрацию, использование или выделение сильнопахнущих, огнеопасных или токсических веществ, ионизирующих и электромагнитных излучений, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

1.6. Не допускается содержание, разведение или кормление в местах общего пользования многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

2. Пользование придомовой территорией

2.1. На придомовой территории запрещается проведение фейерверков, использование другой пиротехники, разведение костров, распитие спиртных напитков, нарушение тишины.

2.2. На придомовой территории запрещается нахождение и (или) выгул собак гражданами (владельцами либо лицами, осуществляющими выгул собак): на детских и спортивных площадках, а также газонах, цветниках и прочих элементах озеленения и благоустройства.

Проведение по местам общего пользования и придомовой территории собак, начиная от дверей своей квартиры, допускается только на коротком поводке и в наморднике, за исключением собак декоративных пород.

Исключение устанавливается для собак декоративных пород весом до 12 кг, нахождение которых в общественных местах, детских и спортивных площадках допускается на руках владельцев.

На придомовой территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

Владельцы должны немедленно убирать за своими собаками экскременты. В случае нарушения составляется Акт, на основании которого с владельца взыскивается штраф.

2.3. При нахождении на придомовой территории следует соблюдать санитарные правила: бросать мусор (в том числе окурки, фантики и т.п.) в урны, бережно относиться к элементам озеленения и благоустройства (не ходить по газонам, не портить цветники, скамейки и др. имущество дома).

2.4. Курение сигарет на придомовой территории запрещено, кроме специально выделенных мест на открытом воздухе.

2.5. Специально выделенные места для курения оснащаются урнами со специальными знаками, обозначающими место для курения.

3. Пользование придомовой территорией для проезда и парковки автотранспорта

3.1. Домовладелец обязан соблюдать сам и обеспечивать соблюдение членами его семьи, гостями, посетителями, нанимателями, арендаторами следующего порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории:

- въезд автотранспортных средств по предварительной заявке,
- движение автомобилей по придомовой территории допускается со скоростью не более 10 км./ч.;
- движение автомобилей по тротуарам, газонам, а равно стоянка автомобилей на тротуарах, газонах, бордюрах запрещается;
- запрещается ремонт (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами), мойка автотранспортных средств на придомовой территории;
- на придомовой территории запрещается стоянка: ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств, а также прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха и другого крупногабаритного транспорта;
- запрещается парковка не для целей погрузки-разгрузки транспортных средств, доставляющих грузы по заказу домовладельцев;
- запрещается подавать звуковые сигналы перед шлагбаумом. Шлагбаум по звуковому сигналу автомобиля не открывается.

3.2. Открытие шлагбаума для въезда/выезда автотранспорта со стороны улицы Пионерская осуществляется дежурным диспетчером Управляющей организации ил по брелокам.

Дежурный диспетчер открывает шлагбаум только для въезда автотранспорта, а также только после того, как убедится в наличии сведений о въезжающем транспортном средстве в списке автомобилей, имеющих право въезда на территорию дома, сформированном по заявкам домовладельцев.

3.3. Въезд на придомовую территорию разрешается:

- личного автотранспорта домовладельцев (жителей), экстренных служб, в том числе скорой помощи, – в любое время;
- автомобилей коммунальных служб – согласно заключенным договорам на обслуживание;
- другого автотранспорта – с 07 часов 00 минут до 22 часов 00 минут.

3.4. Домовладельцы несут ответственность за действия своих посетителей и гостей, нарушающие установленный порядок въезда на придомовую территорию и выезда с нее, правил проезда и парковки.

3.5. Домовладелец в случае прибытия к нему посетителей или гостей вне установленного времени предупреждает их о невозможности въезда на территорию дома.

В случае, если автомобили посетителя (гостя) домовладельца или самого домовладельца (жителя дома) в период с 22 часов до 07 часов (в ночное время) издают звуковые сигналы, домовладелец может быть привлечен к ответственности, установленной п.п.1 п.3.6. настоящего порядка.

3.6. При обнаружении нарушения установленных правил Совет многоквартирного дома вправе:

- 1). Выдать нарушителю предписание об устранении нарушения с указанием срока исполнения и/или наложить на нарушителя штраф в размере 5000 рублей за любое допущенное нарушение. Наложение штрафа и его оплата не отменяет обязанность нарушителя по устранению нарушения.
- 2). В случае неисполнения правил, не смотря на предписание и/или наложение штрафа, Совет дома вправе применить к нарушителю иные меры воздействия, а именно:
 - не допускать въезд автотранспорта нарушителя на придомовую территорию (до уплаты нарушителем штрафа и выдачи гарантийного письма о недопущении в будущем нарушения правил);
 - эвакуировать (переместить) транспортное средство, припаркованное на придомовой территории в нарушение правил, за пределы придомовой территории. При этом все риски, связанные с сохранностью транспортного средства, лежат на нарушителе настоящих правил.
- 3). Предписание об устранении нарушения выдается в форме:
 - смс сообщения по телефону;

- при стоянке транспортного средства – в письменной форме путем размещения предписания под дворником на лобовом стекле автомобиля, либо в ином месте автомобиля, заметном владельцу автомобиля.

4. Порядок производства ремонтных работ

4.1. До начала производства планируемых Домовладельцем ремонтно-отделочных работ, Домовладелец извещает о дате начала работ Управляющую организацию путём заполнения соответствующего бланка-заявки.

4.2. В заявке указываются: производитель работ, лица, допущенные Домовладельцем к производству работ, телефоны лиц, ответственных за производство работ и противопожарную безопасность при производстве работ; режим нахождения производителей работ в помещении (приходящие или постоянно проживающие).

4.3. Постоянно проживающие в помещении производители работ, а также лицо, ответственное за производство работ, обязаны пройти инструктаж в Управляющей организации о режиме и порядке проживания.

4.4. В согласованное сторонами время, Домовладелец и ООО «ВЕСТА» (ОГРН 1157847297046) (далее - Управляющая организация) составляют акт о начале производства ремонтно-отделочных работ в помещении Домовладельца.

Подписание сторонами Акта о начале производства ремонтно-отделочных работ является необходимым условием для допуска производителей работ в помещение, въезда автотранспорта производителей работ, поставщиков материалов на территорию жилого дома, проноса через МОП строительных материалов и т.п.

В случае отсутствия подписанного Управляющей организацией Акта, сотрудники Управляющей организации вправе не допускать на территорию жилого дома автотранспорт производителей работ и поставщиков материалов, пресекать пронос строительных материалов, сыпучих смесей в квартиру Домовладельца через МОП, провоз данных материалов в лифте.

Акт о начале производства ремонтно-отделочных работ подписывается Управляющей организацией только при наличии в помещении установленных временных санитарно-технических приборов и выполнении Домовладельцем п.3.4.1.

4.5. Производство работ, являющихся источником шума, причиняющих беспокойство другим жильцам, допускается только с понедельника по пятницу с 10 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 15 часов 00 минут до 19 часов 00 минут; производство шумовых работ по выходным и праздничным, нерабочим дням запрещается.

4.6. Складирование мусора, строительных материалов, прочих предметов в местах общего пользования категорически запрещается.

Домовладелец не вправе выбрасывать строительный мусор в контейнеры для бытового мусора, и обязан организовывать и осуществлять вывоз строительного мусора с территории МКД самостоятельно и за свой счет.

4.7. Использование системы водоотведения (канализации) для сброса сухих смесей, строительных растворов, мусора, арматуры и т.п. категорически запрещается.

В случае аварии на канализационных сетях (засорение), устранение последствий аварии производится за счёт Домовладельцев, проводивших к моменту аварии ремонтно-отделочные работы в помещениях, расположенных в той секции МКД, где произошла авария.

До момента устранения аварии, водоснабжение секции, в которой случилась авария приостанавливается с целью предупреждения причинения вреда имуществу домовладельцев.

4.8. Самовольное вскрытие общего электрощита (слаботочного щита) категорически запрещается.

Для получения доступа к общему электрощиту, Домовладелец (либо лицо, ответственное за производство работ и указанное в заявке) должен обратиться в диспетчерскую службу Управляющей организации.

В случае самовольного вскрытия щита, восстановление его целостности производится за счёт Домовладельцев, энергоснабжение квартир которых осуществляется от этого щита, проводивших к моменту обнаружения самовольного вскрытия щита ремонтно-отделочные работы.

4.9. Домовладелец не имеет права без письменного согласования общим собранием собственников помещений МКД изменять существующие в местах общего пользования инженерные системы, коммуникации, в том числе сети связи, антенного хозяйства, ОПС и домофона.

Управляющая организация вправе отказать Домовладельцу в согласовании вышеуказанных изменений, если Домовладелец не представит необходимую проектную, разрешительную и/или исполнительную документацию на такие изменения, если представленная документация не соответствует предъявляемым к ней техническим требованиям, а также требованиям безопасности. Управляющая организация вправе отказать в согласовании также в случае, если планируемые Домовладельцем изменения затрагивают права и влияют на обязанности других Домовладельцев.

4.10. Об окончании ремонтно-отделочных работ в помещении Домовладельца, Домовладелец извещает Управляющую организацию путём заполнения соответствующего бланка-заявки.

4.11. В согласованное сторонами время, Домовладелец и Управляющая организация составляют акт об окончании ремонтно-отделочных работ.

5. Перепланировки и переустройства помещений

5.1. Домовладелец вправе производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, нежилых помещений, подсобных помещений, лоджий, переустройство инженерного оборудования, при условии обязательного предварительного уведомления эксплуатирующей жилой дом организации и соблюдения установленных нормативных требований на данные работы (выполнение проектной документации и получения согласования соответствующих органов (межведомственной комиссии) на данные работы).

5.2. Домовладелец не вправе производить каких-либо действий или работ, которые влекут за собой изменение архитектуры дома и/или его фасадной части.

5.3. В случае обнаружения незаконной (самовольной) перепланировки и/или переустройства помещения Домовладелец может быть привлечен к ответственности, установленной законодательством РФ, вплоть до лишения его в судебном порядке права собственности на помещение в случаях, установленных ст.29 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Если в результате самовольной перепланировки (переустройства) помещения причинен вред жизни, здоровью, имуществу третьих лиц, общему имуществу дома, домовладелец обязан полностью возместить причиненный вред.

6. Иные обязательства домовладельцев

6.1. Домовладельцы обязаны экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию и другие ресурсы.

6.2. Домовладельцы обязаны предупреждать и своевременно пресекать действия третьих лиц, нарушающие правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, настоящий порядок, причиняющие или могущие причинить вред дому, общему имуществу домовладельцев, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр..

6.3. При планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток Домовладельцы должны перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер.

6.4. Документы о произведенных Домовладельцами коммунальных и иных платежах Домовладельцы должны сохранять не менее 3-х лет с момента совершения платежей.

6.5. При передаче права собственности на квартиру и/или нежилое помещение Домовладельцы обязаны предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по пользованию помещением и общим имуществом.

6.6. В целях обеспечения соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, включая предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами домовладелец, который сдает в краткосрочную аренду свое помещение обязан (сам или через своего представителя, в том числе лица, отвечающего за размещение арендаторов):

- предоставить в управляющую организацию свои контактные данные и данные лица, отвечающего за размещение арендаторов для круглосуточной связи в экстренных случаях.
- ознакомить арендаторов с принятыми в доме правилами проживания, в том числе правилами о соблюдении тишины и правилами допуска посетителей на территорию дома в ночное время, путем подписания в соответствующем журнале на посту диспетчерской службы управляющей организации.
- обязан обеспечить связь квартиры с диспетчером путем установки домофона.

6.12. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

6.13. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причинённые домашними животными.

6.14. Курьеры допускаются внутрь МКД через главный вход, расположенный во 2-й парадной.

- 6.15. Посетители в ночное время (с 23 часов до 6 часов) допускаются в МКД непосредственно домовладельцами, проживающими в МКД, путем открытия двери подъезда с помощью домофона или лично.
- 6.16. Диспетчер не осуществляет в ночное время (с 23 часов до 6 часов) открытие дверей посетителям, за исключением самих домовладельцев и сотрудников экстренных служб (врачей, полицейских и т.д.).
- 6.17. После 22:00 несовершеннолетние дети во дворе МКД должны быть в сопровождении взрослых (законный представитель или иной член семьи несовершеннолетнего).
- 6.18. Использовать помещение 2ЛК: часть № 5, 1ЛК часть № 3 и 3ЛК часть № 6 (колясочные) только для временного размещения детских колясок, сезонных детских вещей, таких как детский велосипед, самокат, ватрушка, санки и др. подобные вещи.

7. Ответственность домовладельцев

- 7.1. За нарушение настоящих правил, Домовладелец может быть привлечен к материальной ответственности в виде штрафа в размере 5000 рублей за каждый случай нарушения.
- 7.2. Ответственность по п.3.7.1. не применяется, если за допущенное нарушение правилами и/или договором с Домовладельцем установлена иная ответственность.
- 7.2. Факт нарушения Домовладельцем или жильцом правил устанавливается Актом, составленным Советом многоквартирного дома.