

Правила проживания в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО УК "Зеленый квартал"

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК "Зеленый квартал" (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).
2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.
3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.
4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.
5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. 2.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.
6. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.
7. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
8. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.
9. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.
10. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.
11. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.
12. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.
13. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.
14. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:
 1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2. Запрещается производство работ:
 - в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
 - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

15. В помещении без внесения изменений в технический паспорт жилья и без согласования со специальными государственными органами, можно производить следующие виды ремонтных работ:

- косметический ремонт;
- перенос газовых приборов, конвекторов (только в случае, если для этого не нужны дополнительные сети);
- замена, а также монтаж бытовой техники;
- монтаж дверей;
- замена сантехники.

При перепланировке или переустройстве жилого помещения, обязательно необходимо согласование с сотрудниками БТИ и отражение всех планируемых модификаций в специальном паспорте помещения (кадастровом и техническом).

В противном случае, *согласно ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ собственника квартиры, в которой была произведена не зарегистрированная, согласно закону, перепланировка или переустройство, могут обязать восстановить первоначальное состояние помещения.*

16. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
17. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
18. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

1. Проживающим запрещается:
 - использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
 - размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
 - снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;
 - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
 - проводить уборку помещений с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей, и горючих жидкостей;
 - устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.
- 2. Установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, фасаде и лоджиях зданий допускается после согласования факта, места и времени установки с представителем Управляющей компании.
- 3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.
- 4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.
- 5. Разрешается вывешивать объявления только на информационных досках, по согласованию с Управляющей компанией.
- 6. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, площадках перед подъездами, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.
- 7. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.
- 8. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.
- 9. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.
- 10. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.
- 11. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.
- 12. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.
2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.
3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.
 1. Утечка воды внутри помещения:
 - перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
 - если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
 - вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
 - не производить самостоятельно ремонтные работы.
2. Затопление помещения извне:
- установить источник затопления:
 - если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
 - если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.
3. Неисправность электросети:
- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
 - уведомите Управляющую компанию;
 - если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.
4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.
5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:
- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
 - не оставляйте автомобили открытыми;
 - старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
 - не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
 - не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
 - при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.
6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обращаться в Управляющую компанию.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.
2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.