

ПРАВИЛА пользования общим имуществом многоквартирного дома

Данные Правила определены на основе действующего законодательства РФ и направлены на регулирование отношений собственников помещений многоквартирного дома, проживающих с ними лиц и их посетителей между собой и в отношениях с организациями, предоставляющими услуги управления и эксплуатации.

1. Порядок въезда на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц.

1.1. Порядок въезда на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц по адресу: _____ осуществляется согласно постановлению Правительства Москвы от 2 июля 2013 года № 428-ПП «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве».

1.2. Порядок въезда на придомовую территорию для жителей многоквартирного дома будет осуществляться через шлагбаум, с установленным приемным устройством, позволяющим совершать дистанционное открытие шлагбаума, а также вызывной консоли, для связи с консьержем, находящимся в доме. Информация для жителей о порядке въезда на придомовую территорию транспортных средств будет вывешена на информационном стенде в подъезде дома, а также на самой вызывной консоли у шлагбаума.

1.3. Обеспечение при установке и последующей эксплуатации ограждающего устройства круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных действий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб будет осуществляться посредством постоянной возможности открытия шлагбаума консьержем, находящемся в доме 24 часа в сутки. Связь с консьержем будет осуществляться через вызывную консоль, установленную непосредственно у шлагбаума. Кроме того, проект размещения шлагбаума не предусматривает полное ограничение придомовой территории, то есть, шлагбаум ограничивает лишь часть территории, не закрывая доступ к единственному подъезду дома, что облегчает доступ экстренных служб и снижает возможное число таких случаев.

1.4. Придомовая территория предназначена для совместного ее использования собственниками, арендаторами жилых и нежилых помещений (в том числе лиц, проживающих в доме на основании договоров социального найма) данного многоквартирного дома для личных целей, в том числе для временного хранения личного легкового автотранспорта.

1.5. В связи с ограниченным количеством мест на придомовой территории, предназначенной для временной стоянки личного автотранспорта, право парковки распространяется на легкой автотранспорт в соответствии с учетом следующих принципов:

- парковочные места не являются закрепленными за конкретным жителем или автомобилем;
- запрещена парковка грузовых автотранспортных средств грузоподъемностью более 1,5 т;
- въезд на придомовую территорию при отсутствии свободных парковочных мест возможен для посадки/высадки пассажиров и других целей на время не более 15 минут.

1.6. В дневное время суток по заявлению собственника допускается въезд на придомовую территорию грузового автотранспорта для погрузки/разгрузки груза.

1.7. Гостевой автотранспорт проезжает на придомовую территорию по заявлению жителя при наличии свободных мест с обязательным последующим выездом. При въезде на придомовую территорию гостевой автотранспорт получает временный пропуск красного цвета.

1.8. На придомовой территории категорически запрещается:

- наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, зеленые газоны и прочие насаждения;
- перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;
- перекрывать другие автотранспортные средства, ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;
- перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, а также калитки для пешеходов;
- двигаться по территории со скоростью более 5 км/час;
- хранить на придомовой территории ржавые, ветхие и неисправные автотранспортные средства.

2. Проведение ремонтных работ и/или переустройства

2.1. Перед проведением ремонтных работ и/или переустройства в помещениях многоквартирного дома, независимо от их принадлежности, собственник обязан подать заявление в управляющую компанию (управляющему) с указанием перечня планируемых мероприятий (работ) режима и продолжительности производства работ.

2.2. Для проведения работ по переустройству помещений собственник обязан оформить разрешение в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и согласовать с управляющей компанией проект переустройства.

2.3. Управляющий жилым домом обязан проверить возможность выполнения указанных в проекте работ по требованиям действующих норм и правил эксплуатации жилых помещений и ознакомить с намеченными мероприятиями собственников или нанимателей смежных помещений, оформить с учетом их пожеланий акты о переустройстве жилых помещений с указанием возможности такого переустройства.

2.4. При подтверждении возможности проведения заявленных ремонтных работ или переустройства Управляющий обязан согласовать режим проведения работ с заявителем и собственниками, чьи права и интересы могут быть непосредственно затронуты при проведении работ или в результате их проведения.

2.5. При разработке и согласовании предложений по продолжительности и режиму производства работ заявители и управляющие жилыми домами обязаны учитывать ограничения, установленные в п. 2.6.

2.6. В многоквартирном доме при проведении ремонтных работ и/или переустройства помещений запрещается:

- нарушать существующие нормы законодательства о тишине и применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации, предусмотренного ГОСТ 12.1.036-81;

Запрещается:

- производить ремонтные работы и переустройство, создающие шум в дневное время с 13.00 ч. до 15.00 ч.;
- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 10.00 часов и/или заканчивать их позднее 18.00 часов;
- вести работы без проведения специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, ограничение возможностей пользования общим имуществом дома другими потребителями;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования, нарушать правила пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические и иные правила совместного проживания людей;

- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, наносить повреждения элементам общего имущества дома.

2.7. Факты нарушений требований п. 2.6 отражаются заинтересованными лицами в заявлениях свободной формы, которые направляются в управляющую компанию (Управляющему), а та в свою очередь с актом обследования – в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, ОАТИ, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора и т.п. по поднадзорности.

2.8. Собственники помещений, вновь вступившие в права собственности и начавшие ремонт и переустройство своих помещений, должны завершить данные работы в трёхмесячный срок.

2.9. При необходимости продления срока производства работ по переустройству помещений вопрос решается по согласованию с управляющей компанией (Управляющим) в установленном законом порядке по согласованию с органом исполнительной власти, выдавшим разрешение на проведение таких работ.

2.10. Собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащие ему помещения Управляющему и/или сотрудникам упирающей компании, должностным лицам Государственной жилищной инспекции, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.

2.11. Собственник и/или привлеченные ими исполнители, приступая к ремонтным работам и/или переустройству помещений, обязаны сообщить об этом Управляющему жилым домом или в уполномоченный орган, которые должны зарегистрировать в журнале установленной формы даты начала и окончания работ (последняя определяется в соответствии с разрешенной продолжительностью работ). Одновременно предоставляя договор с организацией проводящей работы и разрешения (лицензии) для проведения работ требующих специально оформленного разрешения (лицензии).

2.12. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с Управляющим.

2.13. Производство работ или переустройств, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома, или квартиры, не допускается.

2.14. Несогласованное переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), нежилых помещений и работы, 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, целостности покрытия кровли, нарушению противопожарных устройств, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома подвергается санкциям надзорных инстанций в отношении их исполнителя, предусмотренных действующим законодательством с обязательным восстановлением нарушенного положения за счёт нарушителя.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир/ нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором

расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

3.4. Запрещается на придомовой территории производить мойку и заправку ГСМ автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, осуществлять ремонтные работы ходовой части (кроме замены колеса), силовой установки и деталей кузова.

3.6. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования, использовать их под хранение личных вещей.

3.7. Выплаченные штрафы управляющей компании по административному наказанию надзорных органов по обстоятельствам, предусмотренным п.п. 3.4, 3.5 данных Правил выставляются к возмещению нарушителю, причинившему данные последствия.

3.8. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.9. Не допускается курение, употребление спиртных напитков и наркотических средств в местах общего пользования, в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома, на детской площадке, согласно п. 4 данных Правил. Наказание таким нарушителям предусмотрено действующим законодательством.

3.10. Придомовая парковка предназначена для использования жильцами дома и их посетителями, производится при наличии свободных мест в порядке очередности. Собственники не в праве создавать индивидуальные парковочные места на общей придомовой территории, ограничивая доступ к ним другим владельцам транспортных средств. Парковка транспортных средств автовладельцами должна обеспечивать принцип рационального использования парковочного пространства, безопасности запаркованных и проезжающих транспортных средств, обеспечение постоянного сквозного проезда и приоритетный доступ к нему специального транспорта экстренных служб. Контроль соблюдения данных принципов осуществляется охраной.

Длительная (более суток) парковка на придомовой территории большегрузного транспорта или брошенных технических средств недопустима и пресекается охраной и Управляющим в соответствии с законом.

3.11. Время разгрузки-погрузки грузового транспорта с перекрытием сквозного проезда не должно превышать 20 мин. с выключенным двигателем, а нахождения служебных автомобилей с водителем для посадки и высадки пассажиров с перекрытием сквозного проезда и у детской игровой площадки с зоной отдыха, допускается не более 10 минут с выключенным двигателем.

3.12. Парковка транспортных средств собственников жилья, служебных автомобилей с водителем на специально обозначенной парковке экстренных служб и парковке для инвалидов запрещена. Данная часть парковки используется автомобилями скорой помощи при транспортировке больного домой/ в медицинское учреждение; службами немедленного реагирования милиции, ВОХР; для осуществления мероприятий, связанных с пожаротушением/ эвакуацией жильцов дома службами МЧС.

3.12. Место парковки специального транспорта может быть использовано собственниками жилья по согласованию с управляющей компанией (Управляющим) для погрузки/ разгрузки крупногабаритных предметов, предметов интерьера, мебели, бытовой техники и т.п. Время нахождения транспортного средства с выключенным двигателем на такой парковке ограничивается 20 минутами.

3.13. Не допускается нахождение в местах общего пользования в коридорах, лифтах, подъездах, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках лиц в грязной, пачкающей одежде, перевозка плохо упакованных, пачкающих, царапающих, источающих нетерпимый запах предметов и материалов.

3.14. Не допускаются без согласования с управляющей компанией (Управляющим) крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажштоков, цветников и других устройств, установку кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом, кроме случаев, предусмотренных законодательством в соответствии с установленной законом процедурой.

3.15. Собственник обязан обеспечить свободный доступ управляющего и/ или работников управляющей компании, к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри принадлежащих ему помещений, имеющему отношение к общему имуществу многоквартирного дома.

4. Правила поведения на детских площадках

4.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Родители, опекуны или их доверенные представители несут ответственность за безопасное и бесконфликтное поведение своих детей на детской площадке.

4.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголесодержащие напитки;
- курить и принимать наркотические средства;
- засорять и загромождать территорию детской площадки;

- выгуливать домашних животных и справлять естественные надобности;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования площадки;
- запрещаются иные действия, не связанные с досугом детей.

5. Плата за помещение и коммунальные услуги

5.1. Собственники помещений обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в доме, а также своевременно оплачивать коммунальные платежи.

Размеры коммунальных, ежемесячных и единовременных платежей утверждаются общим собранием.

5.2. Обязательные ежемесячные коммунальные, целевые и фиксированные платежи вносятся до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Платежи (за исключением электроснабжения) вносятся на расчетный счет управляющей компании на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Ежемесячная плата за электроснабжение вносится непосредственно в ОАО «Мосэнергосбыт» с 01.05.2015 г. по платёжным документам, выставляемым указанной организацией в период до 1 числа месяца, следующего за расчётным.

Ежемесячная плата за водоснабжение и водоотведение вносится непосредственно в ООО «КомЭнерго» с 01.05.2015 г. по платёжным документам, выставляемым указанной организацией в период до 1 числа месяца, следующего за расчётным.

5.4. Ежемесячная плата за дополнительные услуги по охране и видеонаблюдению в размере в размере 5 р. 90 коп. с кв.м. помещения выставляется едином платёжном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг и вносится на счёт управляющей организации

5.5. Решения общего собрания о размере, порядке и сроках внесения коммунальных платежей, единовременных и ежемесячных взносов обязательны для выполнения всеми потребителями, в том числе и собственными нежилых помещений.

5.6. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5.7. В случае несвоевременной оплаты управляющая компания имеет право начислить пеню за неуплату в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, а также требовать компенсации других расходов, понесенных по вине неплательщика и применять предусмотренные законом санкции к неплательщикам.

5.8. Управляющая компания имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему значительную задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения этой задолженности.

6. Содержание домашних животных

6.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах. Содержание отдельных видов экзотических животных в жилых помещениях допускается только по специальному разрешению и требует согласования с соседями.

6.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

6.3. Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д., а также на балконах/ лоджиях.

6.4. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах, и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

6.5. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

6.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (кроме щенков до 3- месячного возраста).

- Выгуливание собак проводить вне территории жилого комплекса, на специально оборудованных площадках.

6.7. Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

6.8. Выгуливать собак разрешается, как правило, с 7.00 часов до 23.00 часов. При выгуле собак в случае крайней необходимости в другое время их владельцы должны принять меры к обеспечению тишины. Обучение и дрессура собак осуществляется на специально отведенных собачьих площадках.

6.9. Владельцы собак, причинившие вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

7. Распоряжение собственниками принадлежащим имуществом

7.1. При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, собственник обязан уведомить об этом управляющую компанию (Управляющего), предоставив копии договора и правоустанавливающих документов. В случае вступления в наследство новый собственник представляет копии правоустанавливающих документов.

7.2. При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить все имеющиеся задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

7.3. Управляющий обязан ознакомить нового собственника с данными Правилами проживания.

8. Работники управляющей компании

8.1. Непосредственное обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников, надлежащее содержание общего имущества в жилом комплексе, обеспечение исполнения решений Общего собрания и Совета многоквартирного дома, а также создание условий для выполнения обязательств эксплуатирующей компании, осуществляют работники экспатирующей компании под контролем УК (Управляющего).

8.2. Руководство текущей, ежедневной деятельностью работников эксплуатирующей компании, а также обеспечение исполнения решений Общего собрания и Совета дома осуществляет управляющая компания (далее Управляющий).

Управляющий – физическое лицо, принимаемое на работу и/ или назначаемое на должность в управляющую компанию. Управляющий несет ответственность и отвечает по всем вопросам, касающимся деятельности работников эксплуатирующей компании и иных подрядчиков, а также обеспечения исполнения решений Общего собрания и Совета дома.

8.3. Работниками эксплуатирующей компании могут являться:

инженер, главный бухгалтер, юрист, кассир, администратор, диспетчер ОДС, сантехники, электрики, уборщики, дворники и иные работники, принятые на работу для обслуживания многоквартирного дома в соответствии с утвержденным штатным расписанием. Работники эксплуатирующей компании и Управляющий исполняют свои трудовые обязанности в соответствии с Трудовыми договорами и Должностными инструкциями.

8.4. Решения о принятии на работу и об увольнении работников эксплуатирующей компании и Управляющего принимает их руководство на основании и по рекомендации Совета дома, в соответствии с Уставом организации, Трудовым кодексом и действующим законодательством РФ.

9. Заключительные положения

9.1. Контроль за соблюдением Правил проживания осуществляют Управляющий, работники эксплуатирующей организации в рамках, предусмотренных должностными инструкциями, а также сотрудники охранной организации, обслуживающей дом.

9.2. В случае нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушения фиксируются соответствующим актом, а нарушителям выносятся устные предупреждения.

В случае не исполнения устного предупреждения и/ или неоднократного нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям направляются письменные уведомления и/ или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

Ущерб, причиненный Собственником управляющей компании или общему имуществу многоквартирного дома в результате нарушения данных правил, УК вправе выставить к начислению нарушителю, а в случае неоплаты – взыскать по суду.

К лицам, неоднократно нарушившим данные Правила, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ, Договора управления многоквартирным домом и решений Общего собрания собственников помещений.

9.3. Вся информация по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и иным не менее важным вопросам, размещается на информационных стендах МКД.

9.4. Информация, относящаяся к персональным данным жителей и нанимателей помещений, разглашению не подлежит. В исключительных случаях (наличие задолженности и отсутствия жителя), информация о сумме задолженности и порядке её погашения, а также об иных сведениях, может быть размещена непосредственно на этаже или около квартиры жителя многоквартирного дома.

9.5. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений.

9.6. Правила проживания, обязательны для исполнения всеми собственниками в независимости от типа и площади помещений, проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории дома.

9.7. Правила проживания вступают в силу со дня утверждения их Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и действуют на срок действия Договора управления.

9.8. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте указанных Правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых Правилами, следует руководствоваться Гражданским, Жилищным кодексом, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Законами и нормативными актами Московской области, а также Договором управления многоквартирным домом.