

УТВЕРЖДЕНО:
Протокол общего собрания собственников
многоквартирного дома

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
«ОЖОГИНО»**

2016 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения	
2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями	
2.1. <i>Пользование жилыми и нежилыми помещениями</i>	3
2.2. <i>Порядок переустройства помещений в многоквартирном доме</i>	3
2.3. <i>Пользование общим имуществом в многоквартирном доме</i>	4
2.4. <i>Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования</i>	5
2.5. <i>Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями</i>	6
3. Правила пользования подъездным паркингом	
3.1. <i>Правила пользования подъездным паркингом</i>	6
3.2. <i>Предоставление допуска автотранспорта на территорию паркинга</i>	7
3.3. <i>Порядок въезда и выезда</i>	8
3.4. <i>Парковка и движение транспортных средств по территории</i>	8
3.5. <i>Ответственность за несоблюдение правил пользования подъездным паркингом</i>	9

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Главное преимущество жилого комплекса – особая архитектура. Идея малоэтажного строительства была подсмотрена в Финляндии, где все дома не превышают четырех этажей. Такой же формат использован в жилом комплексе. В каждом четырехэтажном доме установлен лифт, предусмотрено место для охраны, есть выход на подземную парковку. Собственники квартир отмечают удобную планировку квартир, использование панорамного остекления, а также интересное решение – открытые палисадники для квартир на первом этаже.

На территории жилого комплекса расположен пешеходный бульвар, а также велосипедные дорожки. Территория каждого двора закрыта для въезда машин, что обеспечивает безопасность на игровых и спортивных площадках. Удобные гостевые парковки расположены по периметру жилого комплекса. Установлены энергоэффективные уличные фонари. Малоэтажное жилье позволяет создать наиболее комфортную атмосферу для проживания.

1.2. Настоящие Правила (далее по тексту «Правила») 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.

1.3. Правила являются официальным внутренним документом Жилого комплекса и обязательны для соблюдения всеми жителями Жилого комплекса (далее по тексту «Проживающий»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Жилого комплекса, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1.4. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав и осуществления обязанностей Владельцев и управляющей компании.

2. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

2.1. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

2.1.1. 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.

2.1.2. Принимать участие в расходах и обеспечивать оплату обязательных платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением, содержанием, реконструкцией, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества жилого дома. Производить ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего за отчетным месяцем оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, предусмотренных решениями общего собрания.

2.1.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.

2.1.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности.

2.1.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.1.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.

2.1.7. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны немедленно убирать за ними экскременты в пакеты.

2.1.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения.

- 2.1.9. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке, обеспечивать его сохранность, бережно относиться к занимаемой площади, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожарной безопасности, пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
- 2.1.10. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны дома, самовольно устанавливать антенное и др. оборудование, вывешивать флаги и транспаранты.
- 2.1.11. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии, а так же в палисадниках. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.
- 2.1.12. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.
- 2.1.13. Строго запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.
- 2.1.14. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов

2.2. Порядок переустройства помещений в многоквартирном доме.

- 2.2.1. 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.
- 2.2.2. Запрещается производить работы, превышающие нормативно допустимый уровень шума в субботу и воскресенье. Ремонтные работы производить строго в будни с 9-00 до 18-00 ч.
- 2.2.3. При производстве ремонтных работ запрещаются протечки, образование трещин, разрушающие стены и потолки.
- 2.2.4. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и другие места общего пользования.
- 2.2.5. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.
- 2.2.6. 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.**
- 2.2.7. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
- 2.2.8. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет полную ответственность, включая и материальную, за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

2.3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

Проживающим запрещается:

- 2.3.1. Использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов.
- 2.3.2. Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов 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 защит.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. Снимать доводчики и переоборудовать замки противопожарных дверей.

2.3.6. Оставлять открытыми окна и двери в холодное время суток.

2.3.7. 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.

2.3.8. 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.

2.3.9. Разрешается вывешивать объявления только в местах определенных управляющей компанией.

2.3.10. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, 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.

2.3.11. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

2.3.12. 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.

2.3.13. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

2.3.14. 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 заглубленный контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых проживающими.

2.3.15. Ставить в известность управляющую компанию о сдаче в аренду своей квартиры.

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

2.3.17. В случае порчи фасада многоквартирного дома восстановление осуществляется за счет средств собственника.

2.4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

2.4.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в управляющую компанию или в аварийно-диспетчерскую службу.

2.4.2. Неисправность оборудования наступившая в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим Проживающим.

2.4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования:

При утечке воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода, если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу).
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом диспетчера управляющей компании (аварийно-диспетчерскую службу);
- предохранить вещи от порчи;
- если помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с диспетчером управляющей компании (аварийно-диспетчерскую службу).

Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите диспетчера управляющей компании (аварийно-диспетчерскую службу).

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 диспетчеру управляющей компании.

2.5. Ответственность за несоблюдение Правил.

2.5.1. 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.

2.5.2. 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, использование их не по назначению, порча жилых домов, влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

2.5.3. 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.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНЫМ ПАРКИНГОМ

3.1. Правила пользования подземным паркингом

3.1.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды на помещение автостоянки на основании заключенных договоров в соответствии с настоящими Правилами.

3.1.2. Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно - гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

3.1.3. Паркинг работает в круглосуточном режиме.

3.1.4. На территорию паркинга не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают **1,9 м** по высоте и **2,0 м** по ширине
- транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь.

3.1.5. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

3.1.6. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Заказчику на соответствующем праве, **не допускается**. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение подземного паркинга на свободные места **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН**.

3.1.7. На территории Паркинга **ЗАПРЕЩЕНО**:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств).

3.1.8. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

3.1.9. Территория паркинга частично контролируется видеокамерами. Записи видеокамер предоставляются только по требованию.

3.1.10. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

3.1.11. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

3.1.12. Использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении паркинга **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**.

3.1.13. Въезд на парковку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ, **ЗАПРЕЩЕН**.

3.1.14. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

3.2. Предоставление допуска автотранспорта на территорию паркинга

3.2.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, транспортных

средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

3.2.2. Для внесения в базу данных пользователей паркинга, собственник машино-места предоставляет данные:

- ФИО собственника
- № квартиры
- Контактные данные (номер телефона)
- гос.номер автотранспортного средства;
- марку автомобиля.

3.2.3. Для внесения изменений в базу данных собственник машино-места обращается к Исполнителю с соответствующим заявлением о внесении изменений.

3.2.4. Собственники пользуются собственными радиобрелоками дистанционного открывания ворот паркинга. За отдельную плату Исполнитель вправе произвести закупку и программирование дополнительных и (или) утраченных брелоков.

3.3 Порядок въезда и выезда автотранспорта

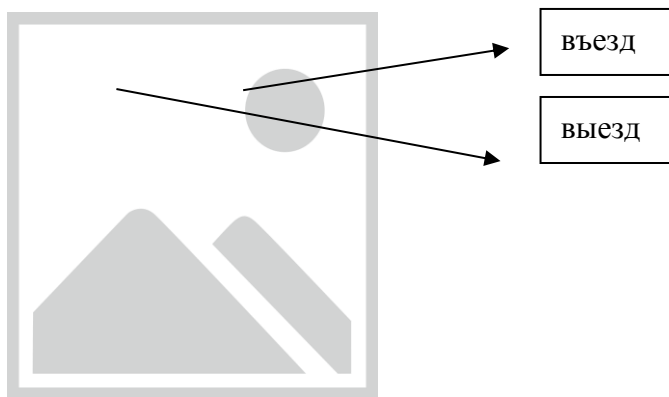
3.3.1. Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью радиобрелока дистанционного открывания ворот паркинга.

3.3.2. Паркинг оснащен автоматическими воротами с фотоэлементами безопасности.

3.3.3. Для въезда на территорию паркинга необходимо нажать **ПРАВУЮ (..)** кнопку на брелоке, после чего происходит открывание ворот. Водитель вправе въехать в паркинг после полного открывания ворот. После проезда транспортного средства ворота закрываются автоматически.

3.3.4. Для выезда с территории паркинга необходимо нажать **ЛЕВУЮ (...)** кнопку на брелоке, после открытия ворот выехать из автостоянки. После проезда транспортного средства ворота закрываются автоматически.

3.3.5. Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота.



3.4. Парковка и движение транспортных средств

3.4.1. **ВНИМАНИЕ:** На всей территории Паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории паркинга **5 км/ч**. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

3.4.2. Приоритетом на территории паркинга во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

3.4.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

3.4.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д., ЗАПРЕЩЕНА.

3.4.5. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

3. 4.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

3.5. Ответственность за нарушение настоящих правил

3.5.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению паркинга, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, Заказчик уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 5 000,00 рублей.

3.5.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 6.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению паркинга, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, Заказчик уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 2 000,00 рублей.

3.5.3. В случае несанкционированного вмешательства в работу инженерного оборудования, систем и сетей паркинга Заказчик уплачивает Исполнителю штрафную неустойку в размере 2 000,00 рублей.

3.5.4. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные санкции, предусмотренные настоящими Правилами.

3.5.5. Уплата штрафных неустоек не освобождает от обязанности по возмещению причиненного вреда.