

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания собственников
(протокол от _____ 201_ г.)

_____/_____/

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
город Москва, 1-й Зачатьевский переулок, дом 5**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила пользования общим имуществом (далее – «правила») в доме по адресу: город Москва, 1-й Зачатьевский переулок, дом 5 (далее – «дом») созданы для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания в доме и пребывания на его территории, а также с целью обеспечить защиту иных законных прав и интересов собственников помещений дома.

1.2. Правила содержат условия соблюдения общественного порядка, утилизации отходов, содержания домашних животных, предупреждения аварийных ситуаций, соблюдения правил безопасности, включая пожарную безопасность, проведения ремонтно-строительных работ и другие вопросы пользования общим имуществом дома.

1.3. Правила базируются на взаимном уважении собственников помещений в доме и предназначены для поддержания должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества и территории в интересах всех собственников и лиц, находящихся на территории дома.

1.4. Соблюдение правил обязательно для всех собственников (владельцев) помещений в доме (включая несовершеннолетних), членов их семей, гостей, арендаторов, любых иных лиц во время пребывания на придомовой территории и в помещениях дома.

1.5. Правила могут быть изменены или дополнены только решением общего собрания собственников дома.

1.6. Правила доступны для ознакомления на сайте управляющей компании дома, на стойке консьержа или досках информации дома, в кабинете коменданта дома.

2. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ДОМЕ

2.1. К общему имуществу дома относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного владельца помещений: лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, кровли, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции; инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства). Собственники, владельцы, арендаторы помещений и гости дома несут материальную ответственность за порчу общего имущества.

2.2. В целях обеспечения пожарной безопасности запрещено использовать общее имущество дома без согласования с управляющей компанией дома для складирования вещей, принадлежащих гражданам и организациям.

2.3. Общее имущество может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством.

3. ДОСТУП НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА

3.1. Общее имущество дома является объектом собственности владельцев помещений, и доступ

на его территорию лицам, которые в нем не проживают, может быть ограничен управляющей организацией в объеме, предусмотренном законодательством и настоящими правилами. На территории дома, включая прилегающий к нему участок, действует пропускной режим. Правила пропускного режима описаны в «Правилах пользования земельным участком».

3.2. Доступ лиц в места общего пользования, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, бойлерные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п., – может быть ограничен на время или постоянно по решению управляющей организации дома. В случае необходимости комендант или управляющий дома может разрешить посещение места повышенной опасности лишь в сопровождении должностного лица управляющей организации.

3.3. Доступ на территорию дома представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Доступ сотрудников и транспорта скорой медицинской помощи, полиции, МЧС и аварийных служб на территорию дома является беспрепятственным.

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАРКИНГА (ГАРАЖА-СТОЯНКИ) НА ТЕРРИТОРИИ ДОМА

4.1. В паркинге действуют утвержденные в РФ правила дорожного движения.

4.2. Скорость движения транспортных средств в паркинге не более 5 км/ч.

4.3. Использование звукового сигнала на территории паркинга возможно только для предотвращения аварийных ситуаций.

4.4. Парковка в паркинге дома разрешена исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и/или установленными дорожными знаками.

4.5. Создание помех для въезда/ выезда на/с территорию паркинга дома признается грубым нарушением правил противопожарной безопасности и является основанием для временного (на срок до 1 (одного) месяца лишения собственника (пользователя) автомобиля права въезда на территорию дома по постоянному пропуску.

4.6. Комендант или управляющий дома вправе исключать из реестра номера ТС и сотовые номера владельцев ТС, блокировать работу пультов дистанционного управления воротами (шлагбаумами), магнитными карточками-пропусками, если установлен факт незаконной передачи права въезда посторонним лицам или выявлены серьезные нарушения (п. 12.) настоящих правил владельцем или водителем транспортного средства.

4.7. Паркинг используются исключительно для парковки и хранения транспортных средств. Собственники машиномест в подземном паркинге должны парковать автотранспорт в пределах разграничительных линий, определяющих машиноместо, не создавать помехи владельцам других машиномест.

4.8. Использовать паркинг для хранения и складирования личных вещей ЗАПРЕЩЕНО.

4.9. Для исключения загазованности оставлять машины с включенным двигателем в подземном паркинге более 2 минут или на придомовой территории более 5 минут ЗАПРЕЩЕНО.

4.10. запрещается въезд в паркинг лицам, у которых отсутствует право собственности или право пользования машиноместом.

4.11. Остановка и стоянка в паркинге разрешается только на машиноместе, принадлежащем на праве собственности либо ином праве водителю ТС. Стоянка ТС вне машиноместа запрещена.

4.12. В случае возникновения у управляющей организации дома расходов из-за неправильной парковки автотранспортного средства в паркинге (требование перерасчета за уборку, освещение, отопление и т.д.) управляющая организация имеет право на возмещение понесенных расходов, а также вправе эвакуировать (переместить) ТС в рамках действующего законодательства.

4.13. Водители должны соблюдать правила дорожного движения в соответствии с установленными дорожными знаками и знаками дорожной разметки.

4.14. Запрещается ремонтировать и мыть автотранспортные средства на территории паркинга, за исключением специально предназначенных для этого мест.

4.15. Стоянка на территории паркинга автотранспорта, не внесенного в реестр транспортных средств дома, запрещена.

4.16. Катание по паркингу на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных транспортных средствах, оборудованных двигателем внутреннего сгорания запрещено.

4.17. В паркинге разрешено оснащать машиноместа и использовать источники напряжения для зарядки электромобилей при условии установки индивидуальных приборов учета за счет собственника машиноместа, наличия технической возможности, предусмотренной проектом дома и соблюдения норм законодательства РФ.

4.18. Подземный паркинг – место повышенного уровня опасности, не предназначено для игр с детьми или занятия с инвентарем (катание на велосипедах, самокатах, мопедах, скутерах и прочего). Несовершеннолетние лица могут находиться в подземном паркинге только сопровождении взрослых.

5. УТИЛИЗАЦИЯ ОТХОДОВ

5.1. Бытовой мусор и пищевые отходы утилизируются исключительно в специально отведённых местах. Бытовые отходы утилизируются только в специальной упаковке (мусорный мешок). Крупногабаритный мусор и отходы, в том числе, строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, в том числе упаковка от мебели или бытовой техники, утилизируются собственником за свой счет. В управляющей компании можно заказать соответствующие контейнеры для сбора отходов за день до предполагаемого вывоза мусора. запрещается оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели местах общего пользования.

5.2. Не допускается сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование, в том числе, подземного гаража-стоянки. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

5.3. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшие вследствие нарушения условий настоящего раздела, производятся за счет владельца помещения, по вине которого произошло повреждение. Управляющая организация составляет акт по факту повреждения такого оборудования для принятия соответствующих мер.

6. ТЕЛЕЖКИ

6.1. В доме по решению управляющей организации могут предоставляться тележки для доставки клади и крупногабаритных предметов. После использования тележку следует вернуть в отведенное для хранения место.

6.2. Запрещается оставлять тележку после ее использования на этаже или спускать без сопровождения в пустом лифте.

7. СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ИНЫХ ПРАВИЛ

7.1. Все проживающие в доме не вправе совершать какие-либо действия, нарушающие права других лиц, том числе, право на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

7.2. Проведение в помещениях работ, являющихся источником повышенного шума, допускается только в рабочие дни с 10:00 до 13:00 и с 16:00 до 18:00 часов. Проведение любых шумных работ позднее 18:00 часов, а также в субботние, воскресные и праздничные дни запрещено.

7.3. С 23:00 до 10:00 не допускается громкое пение, свист, крики и т.п., а также произведение любых звуков и шумов, нарушающих спокойствие проживающих в доме.

- 7.3. На территории дома запрещено использование любой пиротехники.
- 7.4. Не допускается проведение работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ нарушает правила технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с выделением и распространением резких запахов, запрещено до 10:00 и позднее 18:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни.
- 7.5. Курение в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, и т.д.) ЗАПРЕЩЕНО.
- 7.6. Запрещается сбрасывать какие-либо предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий дома.
- 7.7. Запрещается сорить на территории дома.
- 7.8. Запрещается распитие спиртных напитков в местах общего пользования.
- 7.9. Запрещается производить в отношении общего имущества какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо его части без соответствующего утверждения таких работ.
- 7.10. Собственникам помещений запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха, системы оповещения и управления эвакуацией).
- 7.11. Собственнику помещения запрещается присоединять к принадлежащему ему помещению части холлов и коридоров, являющихся местами общего пользования.
- 7.12. В целях обеспечения пожарной безопасности запрещается складировать (размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, пожарных и переходных балконах, в подземном гараже (паркинге). В случае нарушения данного правила управляющая организация вправе самостоятельно освободить указанные места общего пользования от вещей владельца, в т.ч. удалить их с территории дома и утилизировать, предварительно уведомив владельца не менее чем за 3 (три) календарных дня. Утилизация производится за счет владельца.
- 7.13. В случае обнаружения в доме бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность представителя управляющей организации и/или представителей охранной организации для принятия соответствующих мер.
- 7.14. Управляющая организация не несет ответственности за исчезновение, разрушение, порчу, кражу и ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения и иными третьими лицами на свой собственный риск в местах общего пользования дома и на придомовой территории.

8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

- 8.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и г. Москвы.
- 8.2. На общей территории дома животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом поводке.
- 8.3. Собственники помещений дома вправе обратиться в соответствующие органы с заявлением о факте нарушения действующего законодательства о содержании животных.

9. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И ИНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ

- 9.1. Проведение ремонтно-отделочных работ до вселения первого владельца жилых помещений:
- с 8.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00.
- 9.2. Проведение строительно-отделочных работ после вселения первого владельца жилых и нежилых помещений:

- в рабочие дни с 10.00 до 20.00, шумные работы с 10.00 до 13.00 и с 16.00 до 18.00.
- 9.3. В субботные дни с 10.00 до 15.00 без проведения шумных работ.
- 9.4. В воскресные и праздничные дни работы производить запрещается.
- 9.5. Рабочие (иные лица) при проведении или подготовке к строительно-отделочным работам обязаны соблюдать следующие правила:
- проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2;
 - соблюдать тишину во время обеденного перерыва;
 - ввозить на территорию дома и вывозить контейнеры с мусором по предварительному согласованию с управляющей организацией дома;
 - не допускать складирование строительных материалов вне отведенных для этого мест;
 - своевременно убирать мусор в специально отведенные места и только в контейнере;
 - перевозить грузы в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера (при наличии), не допускать перегрузки лифта;
 - пользоваться только грузовыми лифтами;
 - не причинять ущерб оборудованию и имуществу дома;
 - использовать баки объемом 200 литров для отстаивания жидкости, содержащей примеси строительных материалов (цемента, песка и т.д.). Запрещено сливать в сантехническое и канализационное оборудование не отстоявшиеся жидкости;
 - не наносить ущерб имуществу владельцев жилых и нежилых помещений;
 - не причинять беспокойство жителям комплекса;
 - находиться на объекте в трезвом виде;
 - соблюдать требования гигиены.
- 9.6. При проведении ремонтно-отделочных работ следует руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию, разработанными управляющей компанией.
- 9.7. Владелец помещения вправе застраховать свою гражданско-правовую ответственность на период проведения строительно-отделочных работ.
- 9.8. Порядок выдачи пропусков:
- пропуск для рабочих выдается владельцу помещения или его доверенному лицу на основании заявки, поданной в управляющую организацию дома. В заявке указываются паспортные данные и адрес регистрации заявителя.
 - иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, подтверждающих регистрацию в Москве.
- 9.9. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения управляющая организация составляет соответствующий акт и аннулируется право доступа рабочих на территорию дома.
- 9.10. Все рабочие должны соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах на улице.
- 9.11. Жилые и нежилые помещения необходимо оборудовать огнетушителями и иными средствами пожаротушения в соответствии с действующими нормами законодательства.
- 9.12. До начала работ в жилых и нежилых помещениях их владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).
- 9.13. Строго запрещается установка любого оборудования на внешней поверхности стен (фасаде), а также любые другие действия на фасаде, влекущие изменения архитектурного облика дома без получения необходимой разрешительной документации.
- 9.14. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещения владельца, т.е. на окнах, дверях, стенах.

10. ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ

- 10.1. Собственник помещения обязан заблаговременно оформить в управляющей компании

заявку на доступ исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на территорию и в здание по согласованным с комендантом домом спискам с прохождением процедуры регистрации и получения разовых пропусков. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты и прочее должны быть заранее зарезервированы.

10.2. Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы могут проводиться исключительно с 10:00 до 18:00 часов.

10.3. Доставка крупногабаритных предметов, строительных материалов должна производиться на лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным, и только по согласованию с комендантом дома.

10.4. При перемещении крупногабаритных предметов обязательным требованием является предохранение от повреждений напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, кабин и дверей лифтов защитными материалами.

10.5. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, перемещения крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника.

11. СДАЧА ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ

11.1. Собственники, сдающие жилые и нежилые помещения в аренду, действуют в соответствии с законодательством РФ.

11.2. Собственники обязаны информировать о настоящих правилах своих арендаторов, а также проводить регулярную проверку помещений (не реже 1 раза в месяц) на предмет соответствия условиям договора аренды.

11.3. Собственники помещений, сдаваемых в аренду, передают сотрудникам управляющей компании информацию об арендаторах, в т.ч. ФИО арендаторов и срок действия договора аренды помещения.

11.4. В случае нарушения арендаторами общественного порядка и настоящих правил, сотрудники управляющей компании вправе информировать собственника помещения для устранения нарушений, выдавать предписание, осуществлять иные законные действия, предусмотренные законодательством РФ и настоящими правилами.

12. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ

12.1. Собственникам помещений запрещается:

12.1.1. Использовать электрооборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки в помещениях владельца.

12.1.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с управляющей организацией.

12.1.3. Самовольно присоединяться к общедомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета потребления, вносить изменения в инженерные системы, относящиеся к общедомовому имуществу без письменного согласования с управляющей организацией.

12.1.4. Самовольно, без согласования с управляющей организацией, увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении собственника.

12.1.5. Самовольно, без согласования с управляющей организацией, нарушать пломбы на приборах учета потребления соответствующего ресурса, демонтировать приборы учета потребления и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

12.2. Собственники помещений обязаны:

12.2.1. Согласовывать с управляющей организацией (в т.ч. выполнять технические условия на

присоединение) установку/замену индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения.

12.2.2. Оформлять совместно с уполномоченным представителем управляющей организации соответствующий акт ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию.

12.2.3. В случае длительного отсутствия собственника в помещении для недопущения аварий принимать меры по их предупреждению, в том числе перекрывать вентили на стояках горячего и холодного водоснабжения.

12.2.3. Соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в лифтах.

12.2.4. В случае аварии инженерных систем в помещениях владельца обеспечить незамедлительный доступ представителей управляющей организации и аварийных бригад в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

12.2.5. Соблюдать иные правила, установленные действующим законодательством РФ.