

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО ЖЭК «Левобережная»

\_\_\_\_\_ А.В. Тюганов

« 12 » декабря 2013 г.

## П Р А В И Л А

**пользования жилыми и нежилыми помещениями и содержанию общего имущества, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания жилого дома и придомовой территории**

### 1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, определяют права и обязанности Собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом, содержания дома и придомовой территории многоквартирного дома.

1.2. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника помещений» понимаются правила, обязательные к выполнению собственниками помещения, арендаторами, нанимателями и иными владельцами помещений, а также членами их семьи независимо от того, проживают ли они в данном помещении, являются временно проживающими лицами, гостями или приглашенными (далее по тексту – Владелец помещения).

1.3. Владелец помещений обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта и других элементов общего имущества многоквартирного дома.

1.4. Неотъемлемой и обязательной для исполнения частью настоящей инструкции являются:

- Инструкция для жильцов, осуществляющих пользование лифтами.
- Инструкция о мерах пожарной безопасности в помещениях жилого дома.

1.5. Владельцы помещений, не выполняющие или ненадлежащим образом исполняющие свои обязанности, не соблюдающие требования настоящих Правил либо препятствующие своими действиями правомерной деятельности Управляющей компании могут быть привлечены к гражданской, административной или иному виду ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящими Правилами.

1.6. Владельцы помещений обязаны оказывать содействие Управляющей компании в осуществлении контроля за соблюдением Правил.

1.7. Положения правил обязательны для всех, проживающих или временно пребывающих в жилых помещениях.

### 2. Права и обязанности Владельца помещений в многоквартирном доме

#### 2.1. Владелец помещения имеет право:

2.1.1. Самостоятельно без согласования с другими Владельцами помещений владеть, пользоваться и распоряжаться Помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

2.1.2. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

2.1.3. Выполнять решения общего собрания собственников многоквартирного дома

2.1.4. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании.

2.1.5. На общем собрании собственников назначать уполномоченных лиц для взаимодействия с Управляющей компанией в целях оперативного принятия решений по содержанию и ремонту общего имущества лиц, а также определять их полномочия,

2.1.6. Проводить переустройство и перепланировку помещения в соответствии с установленным действующим законодательством порядком, с предварительного согласования Управляющей компанией.

2.1.7. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.8. Самостоятельно без согласования с другими Владельцами помещений владеть, пользоваться и распоряжаться в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

#### 2.2. Владелец помещения обязан:

2.2.1. Соблюдать действующее законодательство и настоящие Правила.

2.2.2. Принимать активное участие в проведении общего собрания Владельцев помещений.

2.2.3. Выполнять решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.2.4. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

2.2.5. Предоставить в Управляющую компанию:

- контактные телефоны доверенных лиц для экстренной связи в случае возникновения аварийной ситуации,
- об изменении числа проживающих в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней,
- о смене собственников помещений и о количестве проживающих в жилых помещениях лиц.

2.2.6. Проводить переустройство и перепланировку помещения в соответствии с установленным действующим законодательством порядком, с предварительного согласования Управляющей компанией.

- 2.2.7. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
- 2.2.8. В кратчайшие сроки устранять за свой счет ущерб, нанесенный общему имуществу, либо имуществу других лиц.
- 2.2.9. Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию находящихся в его собственности помещений.
- 2.2.10. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других Владельцев.
- 2.2.11. Обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения при проведении проверок, в случае необходимости ремонта и/или восстановления или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен имуществу, а также в случаях нарушения или угрозы нарушения законных прав других Владельцев помещений.
- 2.2.12. Систематически производить осмотр принадлежащих им помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей.
- 2.2.13. Содержать в чистоте и порядке принадлежащие им помещения в т.ч. балконы, лоджии (пожарные лестницы и пожарные люки если такие установлены и предусмотрены проектом).
- 2.2.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 2.2.15. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

### **2.3. Владельцу помещения запрещается:**

- 2.3.1. Использовать электробытовые приборы, не предназначенные для использования в домашних условиях;
- 2.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.
- 2.3.3. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления свыше параметров.
- 2.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета
- 2.3.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.
- 2.3.6. Запрещается хранить в помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества.
- 2.3.7. Для квартир оборудованных пожарными лестницами и люками **запрещается демонтировать лестницы и люки**. Собственники таких помещений обязаны поддерживать функциональность перечисленных пожаротехнических сооружений. Проход к пожарной лестнице держать свободным. Не захламлять балкон оборудованный пожарной лестницей и не складировать имущество на пожарный люк.
- 2.3.8. Запрещается производить переустройство инженерного оборудования и перепланировки помещений, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида здания и не отвечающие противопожарным требованиям, а также ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

## **4. Правила пользования жилыми помещениями**

- 4.1. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи.
- 4.2. Принадлежащие Владельцам помещения, содержать в чистоте и порядке.
- 4.3. В ночное время, т.е. с 23:00 часов до 07:00 часов, Владельцами помещений должна соблюдаться тишина. Использование телевизоров, магнитофонов и иных источников шума в многоквартирном доме допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя иных Владельцев помещений.
- 4.4. Шумовые работы могут производиться с 8.00 до 18.00, с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (для отдыха малолетних детей).

## **6. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома**

- 6.1. Общим имуществом в многоквартирном доме являются межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройств, объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома как единого комплекса недвижимого имущества.
- 6.2. Владельцы помещений пользуются общим имуществом в порядке и в пределах установленных действующим законодательством.
- 6.3. Владельцы помещений обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, установленных Управляющей компанией.
- 6.4. Владельцы помещений, находящиеся на территории многоквартирного дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории многоквартирного дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.
- 6.5. Лица, виновные в повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества, засорении придомовой территории, обязаны устранить или компенсировать причиненный ущерб.
- 6.6. Не допускается курение в помещениях общего имущества многоквартирного дома особенно в кабинах лифтов и предлифтовых холлах.
- 6.7. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лоджий, балконов, лестничные клетки, запасные

выходы и другие места общего пользования, в том числе пути эвакуации в случае пожара, на незадымляемой лестнице дома, на чердаке и техническом подполье дома.

6.8. Запрещается складировать строительный и (или) бытовой мусор в холле этажа, в предлифтовом холле. Владелец помещения компенсирует Управляющей компании расходы, понесенные ею в связи с уборкой строительного и (или) бытового мусора, оставленного более чем на 12 часов.

6.9. Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома:

- переустройство в эркеры существующих лоджий и балконов;
- установка антенн, кондиционеров;
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений.

6.10. Установка собственниками помещений дополнительных радио- и телевизионных и другого назначения антенн и антенно-фидерного оборудования на кровле дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома и согласованного с Управляющей компанией.

6.11. Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других частях элементов совместного пользования. Владелец помещения обязан, при проведении ремонта в принадлежащих ему помещениях, собрать и вынести весь строительный мусор на специально отведенную площадку.

6.12. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование любые предметы, способствующие засорению стояка канализации. Лица, виновные в засорении стояка канализации обязаны компенсировать все понесенные расходы, возникшие вследствие неправильного использования сантехнического и канализационного оборудования.

## **8. Правила пользования автотранспортом на территории многоквартирного дома**

8.1. Запрещается въезд и размещение на территории многоквартирного дома неисправного автотранспорта (в том числе с неисправной сигнализацией, звуковым сигналом, выхлопной системой), а также автомобилей, которые могут причинить экологический ущерб или иным способом повредить общее имущество Собственников.

8.2. Скорость движения автотранспорта на территории многоквартирного дома не должна превышать 5 км/час.

8.3. Запрещается движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, тротуарах и пешеходных дорожках.

8.4. Запрещается автостоянка автомобилей на подъездных дорогах к стоянке для сбора мусора.

8.5. Запрещается стоянка автотранспорта с работающим двигателем более десяти мину.

8.6. Запрещается слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей и любой ремонт автомобилей на территории многоквартирного дома.