

Правила пользования общим имуществом в Многоквартирном доме по ул. 2-я Линейная, д.19А

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) жилых комплексов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД) может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, шахты с коммуникациями, коридоры, крыши, 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 (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

Доступ на территорию МКД

Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным. Ограничение пешего доступа на территорию МКД и к объекту собственности самого Собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

Доступ Собственников, в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, водомерный узлы, вентиляционные камеры, кровлю и т.п.), может быть ограничен Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости, Управляющая компания может разрешить такое посещение лишь в сопровождении сотрудника службы внутреннего контроля и/или технического специалиста.

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

Въезд на территорию МКД и доступ к помещению Собственника (жилому/нежилому), третьих лиц, может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового кратковременного въезда (посещения) предполагается наличие устного или письменного заявления Собственника или его доверенного лица (лично или по телефону, при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска Собственником с помощью технических средств (эл.ключа, домофона и др.).

При допуске на территорию МКД третьих лиц, Собственник обязан проинформировать приглашенных о правилах поведения на территории МКД, и находится все время вместе с приглашенными. После окончания визита, третьи лица должны покинуть территорию МКД.

Доступ в жилую часть МКД

Доступ Собственников в жилую часть МКД, осуществляется с помощью магнитного ключа системы контроля управления доступом (СКУД/домофон). Один ключ Собственнику выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату. Ключ предоставляет доступ только

в тот подъезд, где расположено помещение Собственника. В случае утери ключа, новый выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

Заказ эл.ключей от подъездов – ООО «Хранитель», тел. (423) 245-81-74, 242-56-29 либо любая другая профильная компания по вашему усмотрению.

Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется сотрудниками Службы внутреннего контроля (СВК/Охрана) беспрепятственно на основании должностной инструкции.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется:

- На основании пропуска (установленного образца), выдаваемого сотрудниками СВК на посту, только на основании личного, письменного заявления собственника.
- При отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть ЗАПРЕЩЕН. Лица, пытающиеся проникнуть в жилую часть считаются нарушителями и будут задерживаться сотрудниками СВК и передаваться сотрудникам полиции.
- При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной безопасности, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

Доступ автотранспорта на придомовую территорию:

Каждый Собственник помещений МКД обязан иметь пульт от шлагбаума, который дает право беспрепятственного въезда на территорию МКД, но не гарантирующий возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест.

Каждый Собственник обязан выполнять настоящие правила:

- При заполнении парковочных мест доступ автотранспорта на территорию МКД ограничивается, даже при наличии пульта от шлагбаума. Доступ может быть разрешен только для погрузки — разгрузки вещей, посадки/высадки пассажиров и предоставляется сотрудниками СВК (выход сотрудника СВК к въездному шлагбауму - уточнения цели заезда – открытие шлагбаума). Если после посадки/высадки пассажиров, погрузки/выгрузки вещей машина остается на проезжей части, вне специально выделенных парковочных мест. Собственник не убирает её, не реагирует на требования сотрудников СВК, в освобождении проезжей части - ДОСТУП АВТОТРАНСПОРТА НАРУШИТЕЛЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ ОГРАНИЧИВАЕТСЯ!
- Доступ гостевого автотранспорта (гостей по приглашению Собственника/будущего собственника, клиентов, работников офисов, для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) осуществляется на основании письменной или устной (при достаточной идентификации заявителя) заявки, дающий право въезда/выезда и разгрузки/погрузки, но не дающий права парковки на территории. Время пребывания гостевого автотранспорта на территории МКД должно оговариваться Собственником или его доверенным лицом при заявке и не должно превышать 30 минут. Весь такой автотранспорт фиксируется сотрудниками службы СВК в журнал. При нарушении данного пункта правил, доступ автотранспорта нарушителя на территорию МКД может быть ОГРАНИЧЕН.

Доступ грузового автотранспорта категории С, D, E осуществляется также, как и

гостевого автотранспорта (см. предыдущий пункт), в том числе для собственников помещений МКД, имеющих такой автотранспорт. Парковка такого транспорта на территории МКД - ЗАПРЕЩЕНА!

- Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб, на территорию МКД, является беспрепятственным.
- Доступ на территорию МКД автомобилей такси, по вызову собственников помещений, разрешен по предварительному согласованию (заявке) с СВК (уведомление СВК устно или по телефону о произведенном заказе такси и ориентировочном времени его прибытия). Уведомление о прибытии такси по заявке, осуществляет служба такси, при этом, ожидание пассажиров, такси осуществляет на придомовой парковке, но не возле входной группы МКД.
- Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав МКД — 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории МКД запрещены.
- В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников/Будущих собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда.)

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:

- В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.
- **Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория МКД не является автостоянкой, складом.**
- Запрещена парковка любых транспортных средств:
 - на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке;
 - у входов в трансформаторные подстанции;
 - в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора).
 - на местах, предназначенных, для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями
 - непосредственно перед входными группами МКД (разрешено только для посадки/высадки пассажиров и погрузки/разгрузки вещей)
- Создание помехи для выезда/выезда в подземную автостоянку, въезда/выезда, припаркованного на территории МКД автомобиля, является грубым нарушением водительской этики, а также может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой

медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.

- Парковка на территории МКД может осуществляться лишь согласно нанесенной на дорожное покрытие разметке:
 - БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.
 - ЖЕЛТАЯ разметка обозначает не парковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным переходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры МКД). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков (дополнительный вызов машины для вывоза мусора, простой машин и ремонтных бригад технических служб и т.д.), возникших вследствие данного нарушения.
 - КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, ограниченной красными линиями и надписью: «ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД», категорически ЗАПРЕЩЕНА.

Соблюдение общественного порядка в МКД

На территории МКД запрещается:

- Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00 часов.
- В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников/Будущих собственников,
- Использование различного рода фейерверков.
- Проведение в помещениях и в местах общего пользования 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 невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.
- Курить в местах общего пользования (переходах, холлах и т.д.) на территории МКД. Курение на территории жилого комплекса разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»),
- Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов МКД.
- Мусорить на территории МКД.
- Использовать территорию МКД для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.
- Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.
- Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому назначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.
- Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные узлы и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.
- Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или

религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

- Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД.
- Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах.
- Весь крупногабаритный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории МКД:
- Строительный мусор должен немедленно, после выноса из помещения Собственника, спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД. Складирование строительного и любого другого мусора на **этажах ЗАПРЕЩЕНО!!!!**
- **ВНИМАНИЕ!** На территории жилого комплекса, согласно требованиям законодательства РФ, администрации Приморского края и муниципального образования г. Владивосток, введен селективный сбор мусора:
 - Энергосберегающие и лампы дневного света - отдельный специальный специально обозначенный, контейнер;
 - Стекло (банки, бутылки, различная стеклотара) - отдельный, специально обозначенный, контейнер;
 - Пластик (банки, бутылки ПЭТ, любые другие виды пластика) - отдельный, специально обозначенный, контейнер;
 - ТБО (твёрдый бытовой мусор) - в общие мусорные контейнеры.
 - КЕМ (крупно габаритный мусор) - на специальную площадку.

Погрузочно-разгрузочные работы

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник/Будущий собственник помещения обязан:

- заблаговременно оформить в Управляющей компании или на посту СВК заявку (устную или письменную) на доступ машин и исполнителей: строителей, перевозчиков, грузчиков, осуществляющих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются на придомовую территорию МКД только на основании заявки с прохождением процедуры регистрации. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка и прочее должны быть заранее зарезервированы;

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 19:00 часов;

- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины,

осуществляющей доставку, на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА.

- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить по коридорам, по лестницам, с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;

- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смесей, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованные в полиэтиленовые пакеты;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;

- немедленно, после производства работ, произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей компании с оставлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившем ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей компании.

В случае неисполнения Будущий собственником, Собственником помещения настоящих Правил Управляющая компания вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозка (переноска) предметов, строительных материалов и т.д.).

Служба внутренней контролея.

Служба внутреннего контролея (СВК) МКД осуществляет деятельность по обеспечению контролея над сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями МКД, санкционированным доступом на территорию, соблюдением требований пожарной безопасности. При возникновении чрезвычайной ситуации, СВК оказывает помощь Собственникам помещений в соответствии с «Правилами поведения населения при чрезвычайных ситуациях» и должностной инструкцией.

СВК обязуется:

- Осуществлять контроль соблюдения общественного порядка, сохранности, исправности и работоспособности общего имущества на территории МКД путем обходов территории сотрудниками СВК по утвержденным графикам и путём контроля с помощью систем видеонаблюдения (видеокамер, установленных на придомовой территории МКД).
- Осуществлять контроль въезда/выезда, кратковременной парковки автотранспорта на придомовой территории МКД.
- Осуществлять контроль ведения строительных работ (путём обхода помещений, в которых производятся строительные работы, не менее 2-3 раз за день). Не допускать самовольного переустройства и/или перепланировки помещения, разрушения несущих или ограждающих конструкций дома.
- Не допускать проведения любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни в период с 19:00 часов вечера до 09:00 часов утра и в период с 13.00 до 15.00 дня по местному времени.
- Осуществлять контроль доступа Собственников и посторонних (третьих) лиц на территорию МКД, в рамках установленных правил. Контроль осуществляется с помощью домофона. Один ключ на помещение выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату, В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.
- При обнаружении, получении информации, сообщения собственника о технических неисправностях (отключение электричества, порыв системы водоснабжения и т.д.) принимать меры к первичному устранению неисправности (перекрытию системы водоснабжения и т.д.) и сообщать аварийным службам.
- Осуществлять контроль вывоза Собственником строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника ремонтных и иных работ.
- Осуществлять контроль и своевременность вывоза, специализированными компаниями селективного мусора, а также ТБО (твердых бытовых отходов) и КГМ (крупно габаритного мусора), со специально выделенных мест на территории МКД.
- Регистрировать обращения Собственников в журнале учета обращений, и оперативно доводить их до соответствующих служб и Исполнителей.
- Осуществлять контроль за парковкой автомобилей Собственников на придомовой территории путем видеонаблюдения и работы системы СКУД (системы контроля управления доступом), при выявлении нарушений и возникновении внештатной ситуации - личным присутствием. Парковка автомобилей разрешается только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Парковка автомобилей в любых других местах на придомовой территории строго запрещена.
- Реагировать на срабатывания систем сигнализации припаркованных автомобилей, путем выхода к месту срабатывания, для выяснения причин срабатывания. При обнаружении фактов ДТП, ущерба автотранспорту вызывать на место происшествия собственника, для устранения причин.
- Следить за соблюдением мер противопожарной безопасности на территории и внутри Жилого комплекса. В случае обнаружения нарушений мер противопожарной безопасности принимать меры к их устранению.
- Осуществлять контроль системы пожарной сигнализации, её работоспособности. Своевременно и правильно реагировать на её срабатывание.
- При пожаре вызвать пожарную службу МЧС, до ее приезда принять меры к эвакуации людей и тушению очага пожара. Во всех случаях в первоочередном порядке

организовывается эвакуация людей.

- Вежливо и корректно общаться с Собственниками помещений, третьими лицами, консультировать и помогать при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявлять личное участие и оказывать посильную помощь (консультации) в решении жизненных, бытовых ситуаций, возникающих на территории Жилого комплекса,
- Не разглашать служебную информацию, ставшую ему доступной, в ходе исполнения служебных обязанностей, третьим лицам.

СВК имеет право:

- Запрещать производство шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ (с 19:00 часов вечера до 09:00 часов утра и в периоде 13:00 до 15:00 дня по местному времени, в праздничные и выходные дни, указанные работы запрещены), вплоть до отключения электроэнергии в помещении, где производятся такие работы. Также при продолжении нарушения, вызывать участкового уполномоченного полиции, дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления на нарушителя в полицию, в целях привлечения нарушителей к административной ответственности (**ЗАКОН ПРИМОРСКОГО КРАЯ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ** Принят Законодательным Собранием Приморского края 21 февраля 2007 года Статья 3.13. Нарушение тишины и покоя граждан.
- Не допускать на территорию МКД автомобили, на которые не было заявки собственников, а также в случае отсутствия свободных парковочных мест на территории МКД, согласно нанесённой разметке, за исключением случаев посадки высадки пассажиров и погрузки выгрузки материалов.
- При нарушении правил парковки на придомовой территории вызывать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя, о том, что его доступ на придомовую территорию может быть ограничен, а сведения о нарушении правил парковки переданы в ГИБДД для недопущения подобных нарушений вновь,
- Пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесение ущерба общему имуществу МКД, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования. Не допускать третьих лиц на территорию МКД, при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов и передавать им нарушителей общественного порядка, с составлением соответствующего заявления на нарушителя в полицию.
- Присутствовать (быть представителем Управляющей компании) при составлении различного рода актов, составляемых сотрудниками Управляющей компании, а также подписывать их.
- Требовать от Собственников культурного и вежливого обращения с представителями Управляющей компании, СВК.
- Запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования МКД (на площадках возле квартир и на придомовой территории). При выявлении нарушителей, складирования мусора, предоставлять данные (акт + фото) о нарушителях в Управляющую компанию для наложения штрафных санкций.
- Предоставлять записи камер видеонаблюдения Собственнику только на основании письменного заявления Собственника в Управляющую компанию и личного разрешения начальника СВК/директора УК.
- Не допускать посторонних лиц, включая Собственников в помещение СВК. Помещение СВК является служебным помещением, круг доступа лиц, в которое ограничен.