

**Утверждается решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу:
город Москва, ул. Изумрудная, д. 65**

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
и пользования общим имуществом в ЖК «Дом на Изумрудной»**

Термины и понятия:

Дом/ ЖК «Дом на Изумрудной» - многоквартирный дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Изумрудная, д. 65

Собственники — лица получившие от застройщика по передаточному акту помещение в Доме, а так же прочие лица, имеющие право на иных основаниях владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в Доме.

Управляющая организация/ УК — организация, выбранная общим собранием собственников в качестве управляющей или назначенная местным органом власти по результатам конкурса.

Общее имущество собственников и территория - придомовая территория и помещения в доме, не являющиеся частью квартир, гаражей или нежилых помещений, входящих в комплекс зданий жилого и нежилого назначения включая подземный паркинг, а так же элементы озеленения и благоустройства в границах ограждения ЖК «Дом на Изумрудной».

1. Общие положения:

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны УК, а повторное нарушение - к применению правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. Действие данных Правил распространяется на собственников жилых и нежилых помещений в Доме, на нанимателей и арендаторов, а также членов семьи собственника (нанимателя, арендатора) помещения, прислугу, служащих, агентов, временно проживающих лиц, гостей и приглашенных.

1.4. Лица указанные в п. 1.3. обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для

выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов Дома.

1.5. В соответствии с Законом "Об административной ответственности за нарушения покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве" должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 8 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные машины, пылесосы не должны работать в будние дни с 9 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 8 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство соседям.

1.6. Правила должны храниться в доступном для каждого Собственника месте в Доме.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

2.1. Собственники помещений не должны использовать общее имущество в Доме в целях, не соответствующих целям проживания.

2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, горючие материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Запрещается устанавливать навесы над, лоджиями или балконами, самостоятельное остекление лоджий и балконов возможно только после согласования и письменного разрешения УК.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей не должно проводиться на балконах или в проемы лестничных клеток.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается заниматься разведением животных внутри жилого или нежилого помещения в Доме.

2.9. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры (вне специально отведенных для этого мест), радио- и телевизионные антенны.

2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, средства гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению

любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производится за счет Собственника по вине которого произошло такое повреждение.

2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Собственники не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.12. В случае, если в жилом помещении Собственника в его отсутствие будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

3. Ограничения по использованию мест общего пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную Общим собранием Собственников и без согласования с УК. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или в местах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки.

3.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах совместного пользования.

3.4. Поднимать на лифте строительные материалы без дополнительной (защищающей от пыли) упаковки, с превышением разрешенной массы груза, с габаритами, превышающими размеры кабины лифта.

3.5. Размещать в местах общего пользования предметы мебели, шкафы, коробки, автомобильные покрышки и другое имущество. Временно оставленные коляски или велосипеды не должны мешать проходу к помещениям.

3.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

3.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления УК и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.8. Утилизировать бытовой мусор без упаковки. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропровод должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов.

3.9. Оставлять в подъезде или на территории мусорные пакеты или предметы предназначенные на выброс. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонта для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт. Так же за счёт Собственника производится утилизация крупногабаритного мусора, предметов мебели и упаковки.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником на свой собственный риск в местах общего пользования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения УК. Все нестандартные транспортные средства должны быть запаркованы в пределах границ парковки автомобилей.

4.1. Запрещается возведение на территории гаражей, навесов и "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

4.2. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, пешеходных дорожках, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; мойка, ремонт и обслуживание автомобилей на территории Дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортным средством владелец данного автомобиля или Собственник помещения, к которому он приехал обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общего имущества.

4.4. Запрещается парковаться у входа в подъезд не оставляя возможности для прохода.

4.5. УК не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

4.6. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках, газонах и т.п.

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных специально для этих целей. Жители или посетители, едущие на велосипедах по территории ЖК «Дом на Изумрудной», находящейся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов и малолетних детей.

4.8. На территории Дома не разрешается стоянка ветхих и сломанных транспортных средств.

4.9. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома без предварительного согласования планов посадки с УК.

4.10. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение озеленения в ЖК «Дом на Изумрудной».

4.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования птиц или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы), животных-поводырей, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в Доме и не производят шума и запаха.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению угрозы жизни и здоровья жителей, УК может применить в качестве предупредительных мер обращение в правоохранительные органы или суд.

5.3. Запрещен свободный выгул собак без поводка на территории ЖК «Дом на Изумрудной». Длина поводка должна обеспечивать уверенный контроль над животным.

5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

О повреждениях водопровода, канализационной системы и электрических сетей в помещениях Собственников или в местах находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению возможного ущерба.

6.1. При утечке воды внутри помещения:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в диспетчеру.

6.1.3. Убрать воду с пола, чтобы не затопить другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением владельцев квартир, между которыми произошла аварийная протечка.

6.2. При затоплении помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию.

6.2.3. УК принять решение по устранению причин затопления.

6.3. При неисправности электросети:

6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать специалиста УК.

6.4. Собственник обязан содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование в своём помещении.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения.

7.1. С целью исполнения своих обязанностей представитель УК, а также подрядчик или служащий, уполномоченный УК, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии письменного уведомления Собственника помещения в согласованное с ним время (за исключением аварийных обстоятельств, когда вход в помещение может быть осуществлен без предварительного предупреждения).

7.2. При выезде жителя или заселении новых жителей Собственник помещения обязан уведомить УК о совершаемом переезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

8. Сфера ответственности и обязанности диспетчеров-консьержей в Доме.

ЖК «Дом на Изумрудной» согласно проекта оборудован Системой контроля и управления доступом (СКУД) построенной на базе оборудования GATE, Bolid, GAME и включает в себя автоматические и противопожарные ворота паркинга, калитки паркинга, шлагбаумы при въезде на территорию, электромагнитные замки на калитках периметра и центральной входной группы Дома, систему домофонной связи, систему видеонаблюдения и хранения информации. Для определения положения ворот, шлагбаумов, калиток, входных дверей в приквартирные коридоры и технические помещения Дома установлены охранные датчики типа «Геркон», интегрированные в систему охранной сигнализации.

Диспетчер -консьерж обязан:

8.1. Производить сбор, обработку установленной диспетчерской информации о состоянии эксплуатации обслуживаемого МКД и его инженерного оборудования, обеспечения населения, проживающего в Доме, коммунальными услугами и передачу ее ответственным должностным лицам эксплуатационного участка.

8.2. Вести оперативный журнал диспетчерской службы эксплуатационного участка. Производить прием письменных и устных заявок и обращений жителей, вносить их в оперативный журнал.

8.3. Осуществлять диспетчеризацию инженерного оборудования ИТП, насосной ХВС, пожарной насосной станции, систем вентиляции и теплоснабжения, систем автоматического пожаротушения и пожарно-охранной сигнализации, системы оповещения и эвакуации при пожаре, системы контроля задымленности воздуха в соответствии с заданными и контролируемые параметрами.

8.4. Передавать заявки и обращения жителей, сообщения диспетчерских служб подрядных организаций мастерам эксплуатационного участка на отработку и ответственным лицам.

8.5. Принимать и передавать телефонограммы, сообщения об авариях, повреждениях, неисправностях сетей и конструкций МКД, затоплении квартир и подвалов, протекании кровель, промерзании наружных стен и перекрытий, ухудшении условий эксплуатации, нарушении благоустройства придомовой территории, ухудшении ее санитарной очистки.

- 8.6. Обеспечивать взаимодействие подразделений эксплуатационного участка и экстренных служб при аварийных и чрезвычайных ситуациях.
- 8.7. На основании наряда - задания, подписанного ответственным исполнителем производить в оперативном журнале отметки о выполнении заявки, принятии мер по жалобе или обращению.
- 8.8. Выполнять отдельные поручения своего непосредственного руководителя.
- 8.9. Следить за бесперебойной работой СКУД и в случае выхода из строя какого-либо из элементов данной системы вызывать соответствующего специалиста для немедленного ремонта.
- 8.10. Обеспечить круглосуточный и беспрепятственный проезд 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 бедствий и коммунальных служб.
- 8.11. В случае отсутствия у Собственника своего электронного ключа для прохода на территорию обеспечить ему беспрепятственный доступ после предъявления им документа на квартиру.
- 8.12. Принимать заявки от собственников помещений на проход/проезд посетителей или транспортных средств с крупногабаритными грузами, а так же на допуск ремонтных бригад для производства работ на объекте.
- 8.13. В дневное время совершать обходы территории, следить за соблюдением режима проведения шумных работ в квартирах. В ночное время с 00 час. 00 мин. до 06 час. 00 мин. не реже 2-х раз за вышеуказанное время совершать обход придомовой территории и технических помещений в Доме на предмет выявления фактов порчи общего имущества, проверки целостности замков на дверях в технических помещениях, с целью установления фактов несанкционированного проникновения на территорию и т.д.
- 8.14. Выявлять факты несанкционированного складирования строительного мусора, бытовых отходов и имущества жителей в неположенных местах.
- 8.15. Выявлять факты перевозки стройматериалов в лифтах с нарушением требований Регламента проведения ремонтных работ или с превышением допустимой массы.
- 8.16. Неукоснительно соблюдать настоящую инструкцию и требования действующего законодательства.
- 8.17. Не допускать в служебное помещение посторонних.
- 8.18. При выполнении своих обязанностей соблюдать общепринятые нормы социального поведения, быть вежливым и внимательным к жителям и посетителям дома.
- 8.19. Находится в служебном помещении в форме установленного образца в опрятном виде.
- 8.20. В случае возникновения признаков нештатных ситуаций (возгорания, совершения преступных деяний, административных правонарушений) диспетчер-вахтер обязан немедленно сообщить о данных фактах специальным службам (полиция, МЧС, ФСБ) и своему руководству, а так же принять активные меры к недопущению причинения вреда жителям и имуществу дома.
- 8.21. Сообщать жителям номера телефонов управляющей организации, телефоны специальных служб (полиция, МЧС, ФСБ);

8.22. С помощью средств видеоконтроля выявлять факты порчи общего имущества в Доме.

8.23. Не принимать от жителей/посетителей вещей (посылок) для последующей передачи (временного хранения) за исключением документов.

8.24. Уважать частную жизнь жителей Дома, ни кому не передавать сведения о жителях/гостях ЖК «Дом на Изумрудной», включая время посещения, место пребывания, оставленные сообщения.

8.25. Время отдыха и приема пищи согласовывать с начальником эксплуатационного участка.

9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в Доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию должны быть закрыты в отсутствие жителей.

9.2. Не допускается нахождение в Доме посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными Собственниками или арендаторами, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

10. Противопожарная безопасность.

10.1. Жители Дома и посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, электрических и прочих устройств, а так же при проведении праздников с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

10.2. Запрещается курить в общественных помещениях в Доме, а так в непосредственной близости от входа в подъезд и на детской площадке.