

ПРАВИЛА

проживания и пользования помещениями

многоквартирных домов жилищного фонда

ООО УК «Металлург»

1. Основные понятия.

Правила – настоящие Правила проживания и пользования помещениями Многоквартирных домов (далее – МКД), находящихся в управлении ООО УК «Металлург», разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными актами, регулирующими данные правоотношения.

Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью уполномоченная компания «Металлург».

АДС – Аварийно-диспетчерская служба Управляющей организации.

Помещение – жилое или нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

Общее имущество в МКД – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Сфера действия настоящих Правил.

2.1. Правила распространяются на всех Собственников, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания и пользования Помещениями в МКД, порядок пользования и содержания общего имущества в МКД, порядок разрешения аварийных ситуаций, порядок устранения повреждений Помещений и неисправностей инженерного оборудования в МКД, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование Помещением.

3.1. Пользование Помещением осуществляется с учётом соблюдения: прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, пользователей служебных, технических, офисных помещений; соседей; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства.

3.2. Помещения в МКД используются по их прямому назначению. Жилое помещение может быть использовано также для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Собственников, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.3. Собственники вправе менять назначение Помещения не иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в МКД допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Содержать принадлежащее ему Помещение в чистоте и порядке.

3.5.2. Поддерживать в надлежащем состоянии инженерное оборудование Помещения.

3.5.3. Обеспечивать сохранность Помещения, бережно относиться к занимаемому Помещению и инженерному оборудованию.

3.5.4. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.5.5. Содержать в чистоте балконы и лоджии.

3.6. Собственнику запрещается:

3.6.1. Загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны дома. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для Помещений этажами ниже.

3.6.2. Сушить белье за пределами балкона или лоджии.

3.6.3. Выбрасывать мусор, чистить половики, белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничных клетках и в других общих помещениях МКД, специально не предназначенных для данных целей.

3.6.4. Курить на территории Жилого Комплекса.

3.6.5. Хранить в Помещениях МКД взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов с нарушением правил их хранения.

3.6.6. Выполнять в Помещениях работы, нарушающие тишину и покой Собственников. Использование звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления допускается лишь при условии уменьшения звука до степени, не нарушающей покоя других Собственников.

3.6.7. Сбрасывать и сливать отходы производства и мусор в систему канализации.

3.6.8. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче Помещений и общего имущества в МКД.

3.7. Переустройство и (или) перепланировка Помещений в МКД должны производиться в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.8. Ежегодно, в заранее определенные сроки, Управляющая организация проводит осмотр Помещений с целью определения технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования Помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется собственнику не менее чем за три дня до назначенной даты проведения осмотра.

3.9. Собственники обязаны допускать в занимаемое Помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.10. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию Помещений по причинам, зависящим от Собственника, последний несёт полную ответственность за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

4. Пользование общим имуществом в МКД.

4.1. Общее имущество в МКД используется для обеспечения Собственника теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Поддерживать в надлежащем состоянии Помещения и места общего пользования в МКД. Не допускать их загрязнения и порчи. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.2. Обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-технического и специального оборудования в местах общего пользования.

4.2.3. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать порядок содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

4.2.4. Размещать отдельно твердые бытовые отходы (ТБО) от крупногабаритных и строительных отходов, а именно: твердые бытовые отходы размещать в контейнерах, а крупногабаритные и строительные отходы в специально оборудованных для этого местах на территории контейнерных площадок.

4.3. Собственнику запрещается:

- 4.3.1. Использовать чердачные и подвальные помещения, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов.
- 4.3.2. Размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.
- 4.3.3. Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров, лестничных клеток и другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара, на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей.
- 4.3.4. Проводить уборку Помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогрев замерзших труб инженерных систем паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня.
- 4.3.5. Хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- 4.3.6. 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. Под лестничными маршами в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитовых, выгороженных перегородками из негорючих материалов.
- 4.3.7. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и другие места общего пользования.
- 4.3.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов в неупакованном виде.
- 4.3.9. Устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из Помещения в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних Помещений.
- 4.3.10. Устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают целостность кровли, фасада или внешний облик здания, за исключением оформления в надлежащем порядке.
- 4.3.11. Размещать объявления вне мест специально для этого предназначенных. Размещенное, в месте специально для этого предназначенном, объявление должно быть удалено после утраты его актуальности.
- 4.3.12. Парковать транспортные средства на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в МКД при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать Управляющей организации стоимость ремонта поврежденных объектов общего имущества в МКД.
- 4.3.13. Производить мойку транспортных средств, их ремонт и сброс горюче-смазочных материалов во всех местах, перечисленных в п. 4.3.12.
- 4.3.14. Длительно хранить без использования транспортные средства на придомовой территории МКД. В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на специально оборудованной стоянке вне территории МКД вследствие ограниченного места для парковки.
- 4.3.15. Самостоятельно менять замки на входных дверях подъездов, подвалов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без согласования с Управляющей организацией.
- 4.3.16. Размещать или складировать (в т. ч. временно) бытовые отходы и строительный мусор вне специально установленных для этих целей мест и контейнеров на площадке для ТБО.
- 4.3.17. Сжигать все виды отходов на придомовой территории и в контейнерах для ТБО.
- 4.3.18. Повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки, провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и наносить другие механические повреждения.
- 4.3.19. Разводить костры, производить работы, связанные с открытым огнем.
- 4.3.20. Находиться на крыше МКД лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту жилого дома.

5. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования. Обеспечение безопасности.

5.1. В случае обнаружения Собственником в Помещении неисправности в работе сантехнического, электрического или иного инженерного оборудования ему необходимо немедленно принять меры к устранению обнаруженных неисправностей и, в случае невозможности самостоятельного устранения неисправностей, сообщить об этом в АДС. Собственник устраняет неисправности в своём Помещении собственными силами с участием специалистов или с помощью Управляющей организации.

5.2. Если неисправность инженерного оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо иных действий со стороны Собственника, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлён как Управляющей организацией, так и самим Собственником по согласованию сторон.

5.3. Собственнику необходимо придерживаться следующих правил при устранении неисправностей инженерного оборудования:

5.3.1. Утечка воды внутри Помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом в АДС;
- удалить воду с поверхности пола, чтобы вода не проникла в другие Помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- квалифицированно произвести ремонтные работы.

5.3.2. Затопление Помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо незамедлительно уведомить об этом АДС Управляющей организации и принять меры по обеспечению сохранности собственного имущества от порчи; если это Помещение, расположенное этажом выше – незамедлительно связаться с Собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия Собственника указанного Помещения – незамедлительно сообщить о затоплении АДС.

5.3.3. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть в Помещении Собственника или вне Помещения;
- если произошло повреждение электросети вне Помещения Собственника – сообщить об этом в АДС; если произошло повреждение участка электросети в Помещении Собственника – проверить срабатывание защитных автоматов в распределительном щите;
- если в Помещении произошла крупная авария, необходимо незамедлительно сообщить об этом в АДС.

5.4. В случае возникновения в Помещении аварийной ситуации в отсутствие Собственника (поломка оборудования, пожар и т.п.) комиссия, образованная Управляющей организацией, принимает необходимые меры по ликвидации аварийной ситуации в соответствии с положениями Договора управления заключённого с Собственником.

5.5. Каждому Собственнику необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не оставлять входную дверь Помещения открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- стараться давать меньше поводов для установления факта отсутствия Собственника в Помещении; обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на балконе или лоджии;
- исключить доступ посторонних лиц в Помещение.
- В случае обнаружения в МКД подозрительных лиц или предметов – сообщить об этом в полицию.

5.6. По вопросам, возникающим у Собственника в отношении безопасности, он может обратиться в Управляющую организацию.

6. Ответственность за несоблюдение Правил.

6.1. При несоблюдении Правил Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее – Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

6.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования; бесхозяйственное содержание Помещений, а также

самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка Помещений, использование их не по назначению; порча Помещений, инженерного оборудования и объектов благоустройства, влекут предусмотренную законодательством ответственность.

6.3. В случае несоблюдения настоящих Правил нанимателем, арендатором или иным пользователем Помещения, не являющимся собственником данного Помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник данного Помещения, предоставивший его в наем, аренду или иное пользование.

6.4. Если Собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

6.5. Если Собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой Собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.