

## **Правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений дома №65/2 по ул. Санаторная в г. Сочи**

### **1. Основные положения**

1.1. Правила проживания в многоквартирном доме (далее – Правила) направлены на повышение уровня безопасности, комфорта и создания благоприятной среды для жителей дома.

1.2. Правила разработаны с учетом действующего законодательства\* и регулируют наиболее важные вопросы проживания в многоквартирном доме (МКД).

1.3. Правила не являются жестким ограничителем свободы каждого отдельного человека, а определяют границы этой свободы, где начинаются интересы других людей.

### **2. Пользование жилым, нежилыми помещением и парковочными местами в многоквартирном доме**

2.1. Собственник помещения, при содержании своего имущества, обязан соблюдать санитарно-гигиенические нормы и противопожарные требования, исключаящее негативное воздействие на других жителей дома, в виде чрезмерного количества загрязнений, мусора, неприятных и вредных запахов и тому подобных факторов. Поддерживать в надлежащем и исправном состоянии инженерное оборудование своего помещения, исключаящее вероятность причинения вреда другим людям.

2.2. Не допускается самостоятельное внесение изменений в систему электро и водоснабжения, а также в систему отопления МКД. Внесение изменений допускается при наличии целесообразности, технического проекта и должны быть согласованы с управляющей организацией.

2.3. Не допускается размещение в помещениях дома промышленного производства и оборудования, создающего повышенный уровень шума, вибрации и загрязнения воздуха.

2.4. Наш дом имеет единый архитектурный стилистический облик в соответствии с проектной документацией. Архитектурно-художественное стилевое единство является достоянием всех собственников и не подлежит самостоятельному изменению отдельно взятым собственником помещений.

Не допускается изменение в границах помещения конструктивных элементов фасадной части дома, в виде изменений стиля фасада, конструктивных материалов, проектного цветового решения, изменения внешнего вида, габаритов окон и их элементов, остекление балконов, изменение цвета и прозрачности остекления.

Запрещено установка внешних блоков кондиционеров на стеклянных элементах фасада и его несущих конструкциях, так как это создает повышенный уровень вибрации и нарушает общую целостность всего фасада, что влечет ухудшение эксплуатационных характеристик всего дома.

Отвод конденсата от климатической техники должны быть заведены в единую систему стоков или канализационную систему дома.

Не допускается фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в границах балкона, изменение конструктивных элементов балконов, размещение рекламных вывесок (растяжек) на балконах, фасаде и в окнах помещений, развешивание ковров, одежды, белья на перилах балконов, загромождение балконов разными предметами домашнего обихода, мусором, складирование строительных материалов.

В случае возникновения необходимости внесения изменений, данный вопрос выносится на обсуждение общего собрания собственников дома и подлежит согласованию с управляющей организацией и советом дома.

2.5. С целью поддержания права людей на тишину, спокойствие и отдых в нашем доме в период с 23 часов до 7 часов должна соблюдаться тишина. В остальное время уровень шума и громкости приборов должен соответствовать нормальному общепринятому человеческому уровню. Необходимо учитывать факт того что в доме не идеальная шумоизоляция и особенно хорошо передаются конструктивные шумы – стуки, ударные нагрузки на пол, движение мебели и тому подобные факторы. По возможности необходимо использовать снижающие шум накладки на ножки мебели.

Шумные ремонтные работы могут проводиться в доме в рабочие дни в период с 9 до 13 и с 16 до 19 часов. С 13 до 16 часов необходимо поддерживать тишину для отдыха маленьких детей.

### **3. Пользование помещениями общего пользования МКД**

3.1. Общее имущество дома включает помещения, оборудование и места, не являющееся собственностью каждого отдельного собственника и является общим достоянием всех собственников.

3.2. Не допускается порча, загрязнение и ухудшение состояния общего имущества.

Не допустимо хранение личных вещей, строительных материалов и бытового мусора в местах общего пользования, включая временное хранение мусора и отходов жизнедеятельности в общих коридорах в местах, непосредственно прилегающих к собственным помещениям.

3.3. Надлежащее отношение к общему имуществу как к своему собственному является показателем уровня культуры человека и его моральных ценностей. Необходимо проводить разъяснительную и воспитательную работу с детьми и другими лицами не являющимися собственниками по бережному и ответственному отношению к общему имуществу.

3.4 Запрещено использовать источники электропитания, расположенные в общих помещениях для личных целей, включая зарядку аккумуляторов средств индивидуальной мобильности, та как это в первую очередь создает опасность возгорания и ставит под угрозу жизнь людей.

3.5 Не допустимо курение в местах общего пользования, включая индивидуальные балконы, если это причиняет неудобство другим людям. Данное требование подтверждается разъяснением Верховного Суда РФ.

3.6. Владельцам собак необходимо выполнять требования законодательства по содержанию домашних животных, исключить вероятность причинение вреда здоровью проживающих в доме людей своими питомцами. Убирать отходы жизнедеятельности своих питомцев из мест общего пользования и прилегающей к дому территории, включая тротуары, газоны, проезжие части дорог и иные участки, используемые другими жителями.

3.7. Эксплуатируемая кровля МКД является местом общего пользования и имеет примыкание непосредственно к жилым помещениям. При использовании эксплуатируемой кровли необходимо выполнять все требования данных правил, распространяющиеся на жилые и нежилые помещения, в части соблюдения чистоты, санитарных норм и режима тишины. На эксплуатируемой кровле категорически запрещен выгул домашних животных, использование самокатов, скейтбордов, велосипедов и подобных средств. Поведение при нахождении на эксплуатируемой кровле должно соответствовать общечеловеческим нормам. В период с 23 часов до 7 часов должна соблюдаться полная тишина. Требования данного пункта необходимо доводить до всех лиц, временно находящимися в МКД и не являющихся собственниками.

3.8. Парковка автомобилей на прилегающей территории не должна создавать помех для проезда других автомобилей и транспортных средств аварийных и оперативных служб с учетом возможных габаритов. Запрещена стоянка на проездах парковок, расположенных на -1 и -2 этажах МКД. Соблюдение данного пункта снизит количество конфликтных ситуаций и вероятность повреждения припаркованных автомобилей.

3.9. Наш дом имеет систему контроля доступа и службу консьержей. Не допустимо блокировать систему контроля доступа, оставлять открытыми входные и пожарные выходы и создавать предпосылки для свободного проникновения в дом посторонних лиц, от этого зависит наша общая безопасность. Лица, временно прибывающие в доме должны быть ознакомлены с правилами доступа в дом.

3.10 Для коммуникации жителей и обсуждения общих вопросов используется общедомовой чат в мессенджере WhatsApp. При общении недопустимо использовать оскорбительные формы высказываний и создавать предпосылки для разжигания вражды по национальному, религиозному и территориальному фактору. Общение должно иметь уважительный и деловой характер, без эмоциональных личностных умозаключений.

### **4. Контроль за соблюдение правил проживания в многоквартирном доме**

4.1. Контроль соблюдения Правил МКД осуществляет Управляющая организация, используя для этого свои полномочия, систему видеонаблюдения, службу консьержей и иных должностных лиц УК. Факты нарушения правил может фиксировать любой собственник и житель дома, а также члены совета дома.

4.2. Требования правил основаны на действующем законодательстве и как следствие ответственность за нарушения наступает в соответствии с положениями гражданского, административного и уголовного права. Инициатором привлечения к ответственности лица причинившего вред может быть любой собственник МКД, Совет дома, Управляющая организация.

4.3. В случае несоблюдения настоящих Правил пользователем помещения в многоквартирном жилом доме, не являющимся собственником, включая детей, ответственность несет собственник, наниматель данного помещения, предоставивший его во временное пользование.

## **5. Заключительные положения**

5.1. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Правила разработаны в соответствии с положениями ЖК РФ, Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановления Правительства РФ от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи, утвержденным Решением городского собрания г. Сочи от 31.10.2017 №194 и другими нормативными и ненормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

5.3. Во взаимоотношениях, не оговоренных в настоящих Правилах, применяются положения действующего законодательства Российской Федерации.

Председатель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Секретарь \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /