

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «БОРОДИНО»
по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская д.16, д.16/1**

ООО «УК «БОРОДИНО»

2014г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «БОРОДИНО»

по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская д.16, д.16 корпус 1 д 16 сооружение 1

Мы, собственники многоквартирных домов, с целью согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию, распоряжению жилыми и нежилыми помещениями, пользованию общим имуществом, для осуществления деятельности по содержанию, обеспечению санитарного и технического состояния общего имущества и получения коммунальных и эксплуатационных услуг, а также распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек, с целью регулирования отношений между собственниками (жильцами) и управляющей компанией ООО «УК «БОРОДИНО», иными лицами, каким либо образом связанными с реализацией собственниками своих прав, в соответствии с Жилищным кодексом, законодательством Российской Федерации, города Москвы и Уставом Некоммерческого Партнерства «Дом БОРОДИНО», принимаем настоящие Правила проживания:

1. Пропускной режим, охрана

1.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников (жильцов) многоквартирного дома, на территории дома установлен пропускной режим.

1.2. Соблюдение пропускного режима и оказание охранных услуг осуществляет лицензированное охранное предприятие на основании договора заключенного с Управляющей Компанией «БОРОДИНО», в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации – далее Охрана.

1.3. Для прохода на территорию жилого комплекса Собственников квартир, а также постоянно проживающих членов их семей, родственников и других граждан Собственнику необходимо оформить (получить) постоянные пропуска установленного образца (ключи) в УК «БОРОДИНО».

1.4. Для лиц, не проживающих в доме, определен следующий пропускной режим на территорию жилого комплекса:

- пропуск на территорию дома и в помещения, принадлежащие собственникам, лиц, производящих работы сроком до одного месяца, осуществляется по спискам, предоставленным собственниками в УК «БОРОДИНО».

- пропуск на территорию дома и в помещения принадлежащие собственникам, лиц, производящих работы сроком более одного месяца, осуществляется по пропускам, установленного образца для каждого лица в отдельности. Пропуск оформляется в УК «БОРОДИНО». в соответствии со списками, поданными Собственниками. Обязанность обеспечения работников оформленными пропусками лежит на Собственниках.

- проход посетителей (гостей), осуществляется по предварительному уведомлению собственника в Диспетчерскую Службу УК «БОРОДИНО».

- посещение сторонними лицами для производства работ на территории комплекса или для решения служебных вопросов осуществляется только в сопровождении сотрудников ЧОПа;
- проезд транспортных средств для погрузки/выгрузки осуществляется по предварительному уведомлению собственника в Диспетчерскую Службу УК «БОРОДИНО»;
- проезд транспортных средств услуг на автомойку, находящейся на территории подземной автостоянки, ограничивается по количеству одновременно находящихся на территории сторонних автомобилей – не более 6;
- проезд транспортных средств для пользователей услуг автомойки запрещен, в случае если в автомобиле находится свыше двух человек;
- проезд грузового транспорта разрешается только после досмотра автомобиля, и освидетельствования сотрудниками ЧОП заявленного груза собственником;

2. Проведение ремонтных работ и/или переустройства

2.1. Перед проведением ремонтных работ и/или переустройства собственник обязан подать заявление в Управляющую Компанию с указанием перечня планируемых мероприятий (работ) режима и продолжительности производства работ.

2.2. Для проведения работ по переустройству помещений собственник обязан оформить разрешение в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и Закона г.Москвы от сентября 1999г. №37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы».

2.3. Собственник помещений обязан согласовать режим проведения работ с собственниками, чьи законные права и интересы могут быть непосредственно затронуты при проведении работ или в результате их проведения.

2.4. При разработке и согласовании предложений по продолжительности и режиму производства работ заявителя обязаны учитывать ограничения, установленные настоящей статьей.

2.5. В многоквартирном доме в период проведения ремонтных работ и/или переустройства помещений запрещается:

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации предусмотренного ГОСТ 12.1.036-81;
- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
- производить ремонтные работы и переустройство, создающие шум в дневное время с 13.00ч. до 15.00ч.

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 09.00 часов и/или заканчивать их позднее 19.00 часов;

2.6. Факты нарушений требований настоящей статьи отражаются заинтересованными лицами в актах свободной формы, которые направляются в Правление НП, Государственную жилищную инспекцию города Москвы, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.

2.7. При необходимости продления срока производства работ по переустройству помещений вопрос решается в установленном Правительством Москвы порядке органом исполнительной власти, выдавшим разрешение.

2.8. Собственник обязан обеспечить доступ в помещения, представителей Управляющей Компании, должностных лиц Государственной жилищной инспекции города Москвы, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.

2.9. Собственник и/или привлеченные ими исполнители, приступая к ремонтным работам и/или переустройству помещений, обязаны сообщить об этом управляющему жилым домом или в уполномоченный орган, которые должны зарегистрировать в журнале установленной формы даты начала и окончания работ (последняя определяется в соответствии с разрешенной продолжительностью работ). Одновременно предоставляя договор с организацией проводящей работы и разрешения (лицензии) для проведения работ требующих специально оформленного разрешения (лицензии).

2.10. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с Управляющей компанией.

2.11. Производство работ, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

2.12. Переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), нежилых помещений и ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

3.1 Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир/нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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.

3.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

3.4. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

3.5. Собственники обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и общее имущество; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

3.6. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

3.7. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.8. Не допускается курение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъездах, холлах и на лестничных клетках жилого дома.

3.9. Парковка транспортных средств собственников жилья, служебных автомобилей на стилобатной части запрещена. Стилобатная часть используется автомобилями скорой помощи при транспортировке больного домой/в медицинское учреждение; службами немедленного реагирования, для осуществления мероприятий, связанных с пожаротушением/эвакуацией жильцов дома службами МЧС; для уборки снега.

3.10. Стилобатная часть может быть использована собственниками жилья для погрузки/разгрузки крупногабаритных предметов, предметов интерьера, мебели, бытовой техники и т.п. Время нахождения транспортного средства с выключенным двигателем на стилобатной части ограничивается 30 минутами.

3.11. Не допускается нахождение в местах общего пользования в коридорах, лифтах, подъездах, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках в грязной, пачкающей одежде.

3.12. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

3.13. Собственник обязан обеспечить свободный доступ Управляющей Компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношению к общему имуществу в многоквартирном доме.

3.14. Собственник должен предоставлять в УК актуальную контактную информацию, в т.ч. № телефона, адрес электронной почты.

4. Правила поведения на детских площадках.

4.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

4.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и слабоалкогольные напитки;
- курить;
- засорять территорию детской площадки;
- выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- запрещаются иные действия, не связанные с досугом детей.

5. Подземная автостоянка

5.1. Подземная автостоянка предназначена исключительно для стоянки пассажирских транспортных средств собственников.

5.2. Территория автостоянки размечена и пронумерована.

5.3. Запрещается использование машиноместа, для каких либо иных целей, кроме как стоянка транспортного средства.

5.4. На территории автостоянки запрещается самовольное возведение, постройка, установка каких-либо ограждений, стеллажей, шкафов, конструкций, размещение оборудования и т.п.

5.5. Запрещается на территории автостоянки мойка, ремонт, заправка машин горюче-смазочными материалами, хранение и слив отработанных масел из транспортных средств, автомобильных шин, дисков и т.п.

5.6. На территории автостоянки запрещается хранение легковоспламеняющихся, пожароопасных, взрывоопасных, едких и ядовитых веществ.

5.7. Курение на территории автостоянки запрещено.

5.8. Собственники машиномест и автовладельцы, пользующиеся подземной автостоянкой, обязаны соблюдать пропускной режим, правила въезда и выезда в подземную автостоянку.

5.9. Собственники машиномест могут сдавать принадлежащие им на праве собственности машиноместа в аренду, предварительно уведомив об этом Управляющую Компанию, сообщив сведения об арендаторе и номерные знаки автотранспорта. Собственник обязан обеспечить арендатора пропуском для въезда на территорию паркинга. Собственник машиноместа несет ответственность за действия арендатора на территории паркинга.

5.10. Собственники машиномест и автовладельцы, пользующиеся подземной автостоянкой, несут бремя расходов по содержанию и эксплуатации подземной

автостоянки, осуществляют платежи в соответствии со сметой и в сроки принятые общим собранием собственников.

6. Проведение шумных мероприятий

6.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий нарушающих покой собственников в ночное время.

6.2. Ночное время - период времени с 23 до 7 часов.

6.3. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.

- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан

- проведение разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время

6.4. производство ремонтных, строительных разрешается осуществлять с 09 – 00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00.,

7. Плата за помещение и коммунальные услуги

7.1. Собственники помещений обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в доме, а также своевременно оплачивать коммунальные платежи.

Размеры коммунальных, ежемесячных и единовременных платежей утверждаются общим собранием собственников.

7.2. Обязательные ежемесячные коммунальные, целевые и фиксированные платежи вносятся до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.3. Платежи вносятся на расчетный счет УК “БОРОДИНО” на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.4. Решения общего собрания о размере, порядке и сроках внесения коммунальных платежей, единовременных и ежемесячных взносов обязательны для выполнения всеми Собственниками, в том числе и не принимавшими участие в собрании..

7.5. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период

временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и законами г. Москвы

7.6. В случае несвоевременной оплаты Управляющая Компания имеет право начислять пени за неуплату в размере и в соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы, а также требовать компенсации других расходов, понесенных по вине неплательщика.

7.7. УК имеет право приостановить/ограничить выдачу любых запрашиваемых документов собственнику помещения, имеющему задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения этой задолженности, а также прекратить/ограничить прием заявок через Диспетчерскую службу, кроме заявок, связанных с аварийными ситуациями..

8. Содержание домашних животных

8.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.

8.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

8.3. Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д., а также на балконах.

8.4. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах, и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

8.5. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

8.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (кроме щенков до 3- месячного возраста).

- Выгуливание собак проводить вне территории Жилого Комплекса, на специально оборудованных площадках.

8.7. Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

8.8. Выгуливать собак разрешается, как правило, с 7.00 часов до 23.00 часов. При выгуле собак в случае крайней необходимости в другое время их владельцы должны принять меры к обеспечению тишины.

8.9. Владельцы собак причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

9. Распоряжение собственниками принадлежащим имуществом

9.1. При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, собственник обязан уведомить об этом Управляющую Компанию, предоставив

копии договора и правоустанавливающих документов. В случае вступления в наследство новый собственник представляет копии правоустанавливающих документов.

9.2. При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить имеющиеся задолженности.

9.3. Управляющая Компания обязана ознакомить нового собственника с Правилами проживания.

10. Заключительные положения

10.1. Контроль за соблюдением Правил проживания осуществляет Управляющая Компания в рамках, предусмотренных должностными инструкциями, а также сотрудники охранной организации, обслуживающей ЖК «Бородино».

10.2. В случае нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов регулирующих жилищные отношения, нарушителям выносятся устные предупреждения.

В случае не исполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения Правил проживания, а также иных действующих законодательных актов регулирующих жилищные отношения, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

К лицам, неоднократно нарушившим Правила проживания, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ, Устава НП «Дом БОРОДИНО» и решений Правления

10.3. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте указанных Правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых Правилами, следует руководствоваться Гражданским, Жилищным кодексом, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Законами и нормативными актами г. Москвы, а также Уставом НП «Дом БОРОДИНО»

10.4. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит Правлению НП «Дом БОРОДИНО».

10.5. Правила проживания, обязательны для исполнения всеми собственниками в независимости от того являются они членами НП или нет, проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории ЖК.