

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**к Протоколу №1 от «05» мая 2024 г.
внеочередного общего собрания собственников
помещений в многоквартирных домах МКД ЖК
«Бородино», расположенных по адресу: г. Москва,
ул. Большая Филёвская, д.16, д.16 корпус 1**

**к Протоколу №1 от «05» мая 2024 г.
внеочередного общего собрания собственников
машиномест и нежилых помещений в подземном
паркинге МКД ЖК «Бородино»,
расположенном по адресу: г. Москва,
ул. Большая Филёвская, д.16 сооружение 1**



ЖК Бородино

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МКД ЖК «БОРОДИНО»

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

**ООО «УК «БОРОДИНО»
АССОЦИАЦИЯ «ДОМ БОРОДИНО»**

2024 г.

Мы, собственники жилых и нежилых помещений многоквартирных домов, машиномест и нежилых помещений подземного паркинга, расположенных в Жилом комплексе «Бородино», с целью согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию, распоряжению жилыми и нежилыми помещениями, машиноместами, пользованию общим имуществом в ЖК «Бородино», для содействия деятельности управляющей компании ООО «УК «БОРОДИНО» по содержанию, обеспечению санитарного и технического состояния общего имущества, предоставлению коммунальных и эксплуатационных услуг, обязанностей собственников по возмещению соответствующих издержек, а также для регулирования отношений между собственниками и/или нанимателями помещений 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, принимаем настоящие Правила проживания в МКД ЖК «Бородино»

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МКД ЖК «БОРОДИНО»**1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила проживания в МКД ЖК «Бородино» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, а также иными нормативными правовыми актами, регулируемыми жилищные правоотношения, для обеспечения безопасного и комфортного проживания в Жилом комплексе «Бородино», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Большая Филёвская, д. 16, д.16, корп.1, д. 16, соор. 1 (далее – ЖК «Бородино»).

1.2. Правила призваны содействовать добрососедскому проживанию в ЖК «Бородино» и взаимодействию с УК «БОРОДИНО» в целях эффективного выполнения комплекса работ по жизнеобеспечению, управлению общим имуществом собственников ЖК «Бородино», по обеспечению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества и территории в интересах всех собственников и лиц, проживающих в ЖК «Бородино».

1.3. Правила обязательны к исполнению всеми собственниками и нанимателями (физическим или юридическим лицом) помещений (квартиры, нежилого помещения, машиноместа), расположенных в ЖК «Бородино», а также всеми пользователями помещений, включая членов семьи собственника или нанимателя помещений, гостей или иных лиц, находящихся с ведома собственника или нанимателя помещений в ЖК «Бородино».

1.4. Сотрудники управляющей компании ООО «УК «БОРОДИНО» (далее – УК «БОРОДИНО») и сотрудники службы безопасности ЖК «Бородино» (ЧОП) вправе требовать соблюдения Правил всеми лицами, находящимися на территории ЖК «Бородино».

1.5. Ассоциация «Дом БОРОДИНО» в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством и Уставом Ассоциации, осуществляет общий контроль за организацией соблюдения Правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений.

1.6. Оперативный (повседневный) контроль за соблюдением Правил и обязанность пресечения нарушений возлагается на должностных лиц УК «БОРОДИНО», а также сотрудников службы безопасности ЖК «Бородино» (ЧОП).

1.7. В случае нарушения Правил, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям выносятся устные предупреждения сотрудниками УК «БОРОДИНО» и сотрудниками службы безопасности ЖК «Бородино» (ЧОП). В случае неисполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения Правил, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

1.8. К лицам, неоднократно нарушившим Правила проживания, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ.

1.9. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте Правил, но прямо или косвенно вытекающих из отношений, регулируемых Правилами, следует руководствоваться

Гражданским кодексом, Жилищным кодексом, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Законами и нормативными актами г. Москвы.

1.10. Право заменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений в ЖК «Бородино».

1.11. Утвержденные Общим собранием собственников помещений в ЖК «Бородино» Правила хранятся в делах УК «БОРОДИНО» и доступны для ознакомления в офисе или на сайте УК «БОРОДИНО» dom-borodino.ru

2. Пользование общим имуществом в ЖК «Бородино»

2.1. Собственникам помещений в ЖК «Бородино» принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме/подземном паркинге, не являющиеся частями квартир/нежилых помещений/машиномест, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме/подземном паркинге, 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.

2.2. Собственник помещения в ЖК «Бородино» не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в ЖК «Бородино»;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в ЖК «Бородино», а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;
- менять замки на входных дверях подъездов и в других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с УК «БОРОДИНО»;
- устанавливать на крышах и наружных стенах зданий индивидуальные телевизионные антенны и другие устройства и оборудование. Установка кондиционеров допускается в согласованных с УК «БОРОДИНО» местах при условии, что они не наносят вред общедомовому имуществу и не мешают другим пользователям помещений, не портят внешний вид фасадов зданий.

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

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

2.5. Собственники обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и общее имущество; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, квартирных холлах и в других местах общего пользования. Запрещается оставление мусора в местах общего пользования, около подъездов жилого дома, вне мусорных баков. Выброс мусора в окна запрещен. Запрещена установка урн для сбора мусора возле подъездов жилого дома.

2.6. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, встряхивание белья и пр. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения МКД. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий помещений, из окон автомобилей на территории ЖК «Бородино».

2.7. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также любые предметы в коридорах, проходах, на лестничных клетках, в приквартирных холлах, запасных выходах и других местах общего пользования. Собственники обязаны соблюдать правила пожарной безопасности.

2.8. 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.

2.9. Запрещается засорять мусоропровод несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами, в том числе бросать в стояк мусоропровода негабаритный мусор, выливать всевозможные жидкости. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования мусоропровода, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

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

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

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

2.13. Ежегодно в заранее определенные сроки УК «БОРОДИНО» проводит осмотр помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется собственнику или нанимателю помещения за семь дней до назначенной даты проведения осмотра.

2.14. Собственник обязан обеспечить свободный доступ УК «БОРОДИНО» к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношению к общему имуществу в МКД ЖК «Бородино».

2.15. Собственники обязаны обеспечить свободный доступ УК «БОРОДИНО» в приквартирные холлы для выполнения работ по надлежащему содержанию общего

имущества, предоставив в Диспетчерскую дубликат ключа от дверей приквартирного холла и двери пожарной лестницы.

2.16. В случае невозможности проведения УК «БОРОДИНО» профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию помещений собственник помещения несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

2.17. Собственник обязан предоставлять УК «БОРОДИНО» как держателю реестра собственников помещений в ЖК «Бородино» копию паспорта с указанием даты и места рождения, адреса регистрации, актуальную контактную информацию, в т.ч. номер телефона, адрес электронной почты, согласие на обработку персональных данных, а также своевременно уведомлять УК «БОРОДИНО» о переходе прав собственности к другому лицу.

3. Плата за помещение и коммунальные услуги

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

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

3.3. Обязательные ежемесячные коммунальные, целевые и фиксированные платежи вносятся до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.4. Платежи вносятся на расчетный счет УК «БОРОДИНО» на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.5. Решение общего собрания собственников 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.

3.6. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей. При временном отсутствии собственников внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в порядке, определенном действующим законодательством.

3.7. В случае несвоевременной оплаты УК «БОРОДИНО» имеет право начислять пени за неуплату в размере и в соответствии с действующим законодательством, а также требовать компенсации других расходов, понесенных по вине неплательщика.

3.8. УК «БОРОДИНО» 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, кроме заявок, связанных с аварийными ситуациями.

4. Проведение ремонтных работ и/или переустройства

- 4.1. Перед проведением ремонтных работ и/или переустройства собственник обязан подать заявление в УК «БОРОДИНО» с указанием перечня планируемых мероприятий (работ), режима и продолжительности производства работ.
- 4.2. Собственник и/или привлеченные ими исполнители, приступая к ремонтным работам и/или переустройству помещений, обязаны сообщить об этом УК «БОРОДИНО», и предоставить договор с организацией, проводящей работы, и разрешения (лицензии) для проведения работ, требующих специально оформленного разрешения (лицензии).
- 4.3. Для проведения работ по переустройству помещений собственник обязан оформить разрешение в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и «Требованиями к проведению переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. N 508-ПП.
- 4.4. 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.
- 4.5. При разработке и согласовании предложений по продолжительности и режиму производства работ заявители обязаны учитывать ограничения, установленные настоящими Правилами.
- 4.6. В ЖК «Бородино» 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 13:00 до 15:00;
 - производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
 - начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 09:00 и/или заканчивать их позднее 19:00.
- 4.7. Факты нарушения изложенных выше требований фиксируются УК «БОРОДИНО» и направляются, при необходимости, в Государственную жилищную инспекцию города Москвы, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.
- 4.8. При необходимости продления срока производства работ по переустройству помещений вопрос решается в установленном Правительством Москвы порядке органом исполнительной власти, выдавшим разрешение.
- 4.9. Собственник обязан обеспечить доступ в ремонтируемое/переустраиваемое помещение представителей УК «БОРОДИНО», 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.

4.10. Собственник согласовывает порядок и условия вывоза строительного мусора с УК «БОРОДИНО».

4.11. Производство работ, ухудшающих условия проживания жителей многоквартирного дома, не допускается.

4.12. Переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), нежилых помещений, 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.

5. Проведение шумных работ и мероприятий

5.1. Запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих покой жителей, в ночное время – с 23:00 до 07:00.

5.2. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории ЖК «Бородино», относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, повлекшие нарушение покоя жителей и тишины в ночное время;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя жителей и тишины в ночное время;
- использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя жителей и тишины в ночное время;
- проведение разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя жителей и тишины в ночное время;
- иные действия, повлекшие нарушение покоя жителей и тишины в ночное время

5.3. Проведение ремонтных и строительных работ разрешено в периоды с 09:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00, с понедельника по субботу.

5.4. Использование пиротехнических средств на территории ЖК «Бородино» запрещено.

6. Правила поведения на детских площадках

6.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

6.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и слабоалкогольные напитки;
- разговаривать с использованием нецензурных выражений;
- 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.

7. Подземный паркинг

7.1. Подземный паркинг предназначен исключительно для стоянки пассажирских транспортных средств собственников. Запрещается использование машиномест для иных целей.

7.2. Запрещается стоянка автомобилей в подземном паркинге с включенным двигателем более 3 (три) минут.

7.3. На территории подземного паркинга запрещается самовольное возведение, постройка, установка ограждений, стеллажей, шкафов, конструкций, размещение оборудования и т.п.

7.4. На территории подземного паркинга запрещается:

- мойка, ремонт, заправка машин горюче-смазочными материалами;
- хранение и слив отработанных масел из транспортных средств;
- хранение автомобильных шин, дисков и прочих принадлежностей;
- хранение легковоспламеняющихся, пожароопасных, взрывоопасных, едких и ядовитых веществ.

7.5. Курение на территории подземного паркинга запрещено.

7.6. Собственники машиномест и автовладельцы, пользующиеся подземным паркингом, обязаны соблюдать пропускной режим, правила въезда и выезда в подземный паркинг.

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

7.8. Собственники машиномест и автовладельцы, пользующиеся подземным паркингом, несут бремя расходов по содержанию и эксплуатации подземного паркинга, осуществляют платежи в соответствии с утвержденными тарифами на основании выставленных счетов, до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

8. Содержание домашних животных

8.1. Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, а также 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, пешеходных дорожках и газонах. К нарушителям могут быть применены меры административной ответственности на основании зафиксированных фактов отсутствия уборки загрязнений за домашними животными.

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 ЖК «Бородино»;
- выгуливать собак разрешается с 6.00 часов до 23.00 часов. При выгуле собак в случае крайней необходимости в другое время их владельцы должны принять меры к обеспечению тишины.

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

9. Курение

9.1. На территории ЖК «Бородино» курение запрещено:

- на детских площадках,
- во дворе,
- в паркинге,
- в подъездах, лифтах, лифтовых и приквартирных холлах, на пожарных балконах, лестничных клетках,
- около подъездов жилого дома.

9.2. К нарушителям могут быть применены меры административной ответственности на основании зафиксированных фактов курения в непредназначенных для этого местах.

10. Пропускной режим, охрана

10.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников и нанимателей, на территории ЖК «Бородино» установлен пропускной режим.

10.2. Обеспечение пропускного режима регулируется Правилами внутриобъектового режима на территории МКД ЖК «Бородино».

11. Распоряжение собственниками принадлежащим имуществом

11.1. Собственники и наниматели помещений обязаны своевременно передавать УК «БОРОДИНО» сведения о лицах, имеющих право пользования помещением (члены семьи, арендаторы, обслуживающий персонал и т.п.), а также доверенных лицах и их контактах, которые могут обеспечить доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных, ситуациях.

11.2. При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, собственник обязан уведомить об этом УК «БОРОДИНО», предоставив копии договора и правоустанавливающих документов.

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

11.4. При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить имеющуюся задолженность (при наличии).

11.5. УК «БОРОДИНО» обязана ознакомить нового собственника/нанимателя с настоящими Правилами.