

**Правила проживания, обеспечения порядка на придомовой территории и
сохранности имущества собственников помещений МКД по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а
(редакция 2)**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания, обеспечения порядка и сохранности имущества собственников помещений в МКД по адресу: г. Екатеринбург, ул. Попова, д.33-а (далее – «Правила») разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, СанПином 2.2.12.1.1.1200-03, 2.1.2.2645-10, требованиями пожарной безопасности, Правилами дорожного движения РФ.

1.2. Правила утверждены решением общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: г. Екатеринбург, ул. Попова, д. 33-а (далее – МКД) и являются обязательными для соблюдения всеми собственниками, арендаторами и иными пользователями помещений в МКД вне зависимости от факта личного участия голосовании и его результатов.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять действие настоящих Правил принадлежит общему собранию собственников помещений в МКД.

1.3. Настоящие Правила разработаны в целях:

- обеспечения сохранности личного и общего имущества собственников/арендаторов помещений;
- создания комфортных и безопасных условий для проживания в МКД;
- повышения ответственности собственников и арендаторов за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- соблюдения требований пожарной безопасности, положений о соблюдении тишины, санитарных норм и правил парковки на придомовой территории МКД.

1.4. В Правилах используются следующие понятия, определения и сокращения:

1.4.1. Собственник – любое лицо, имеющее в собственности помещение в МКД.

1.4.2. Арендатор – любое лицо, проживающее/размещающееся в помещении МКД постоянно либо временно.

1.4.3. Круглосуточная парковка – парковка на 24 часа.

1.4.4. Временная парковка – дневная парковка на период от 0 до 3-х часов.

Правила обязательны к исполнению как собственником лично, так и арендатором помещений, в том числе членами семьи собственника (арендатора) помещения, а также их работниками и временно проживающими или приглашенными лицами.

1.4.2. ТСЖ «Попова,33а» (далее – ТСЖ) - объединение собственников помещений МКД для совместного управления общим имуществом МКД.

1.4.3. Правление ТСЖ «Попова,33а» - орган, осуществляющий оперативное руководство деятельностью ТСЖ.

1.4.4. Председатель правления ТСЖ «Попова,33а» - член Правления ТСЖ, избранный для обеспечения выполнения решений Правления ТСЖ и общего собрания собственников (членов ТСЖ), осуществляющий непосредственное управление МКД с целью обеспечения нормального функционирования МКД.

1.4.3. Охрана – сотрудники частного охранного предприятия, осуществляющие охрану придомовой территории, подземного паркинга, а также общего имущества МКД на основании соответствующего договора.

1.4.4. Придомовая территория МКД - территория двора, ограниченная забором по периметру; территория за МКД (со стороны ул. Попова и пер. Медиков), расположенная в границах земельного участка МКД.

2. Правила доступа на территорию МКД

2.1. Доступ на придомовую территорию (двор МКД)

2.1.1. Двор МКД является закрытой территорией. Доступ автотранспорта на придомовую территорию осуществляется через ворота со стороны ул. Попова и пер. Медиков при обязательном соблюдении следующих условий:

1. Доступ во двор для собственников помещений:

- доступ автомобилям во двор для временной/круглосуточной парковки, для разгрузки/погрузки осуществляется Охраной на основании списка собственников и списка автомобилей, на которых въезд осуществляется собственниками помещений;
- доступ автомобилям во двор для временной/длительной парковки, для разгрузки/погрузки осуществляется Охраной при условии наличия свободных мест для парковки. Охрана, сверив данные автомобиля с имеющимся списком собственников и списком автомобилей собственников помещений, дистанционно осуществляет открытие ворот;
- запрещен въезд и парковка автомобилям, данные о которых (гос. номер, ФИО собственника) не внесены в список Охраны;
- автомобили собственников паркомест в подземном паркинге рекомендуется парковать на длительное время (более 3-х часов) либо в ночное время - в паркинге (на своем паркоместе).
- собственники помещений самостоятельно и своевременно передают данные о принадлежащих (эксплуатируемых) ими автомобилях представителю ТСЖ (председателю либо членам правления) для составления и актуализации списка.

2. Доступ во двор для арендаторов помещений, гостей:

- автомобили, принадлежащие (эксплуатируемые) арендаторам помещений и гостям собственников/арендаторов помещений, не допускаются во двор для круглосуточной парковки. Указанные автомобили допускаются во двор только для временной парковки (не более 3-х часов), а также для разгрузки/погрузки (не более 30 минут). В случае нарушения Правил, доступ автомобилю во двор запрещается на 3 месяца. В случае грубого либо неоднократного нарушения правил арендаторами помещений, санкции распространяются также на автомобиль собственника этого помещения, т.е. также запрещается въезд автомобиля собственника на 3 месяца;
- автомобили арендаторов паркомест в подземном паркинге рекомендуется парковать на длительное либо ночное время - в паркинге (на арендованном паркоместе);
- собственники помещений самостоятельно и своевременно передают данные об автомобилях, принадлежащих (эксплуатируемых) арендаторам помещений представителю ТСЖ (председателю либо членам правления) для составления и актуализации списка.

3. Доступ во двор для третьих лиц:

- автотранспорт специальных служб (скорая помощь, полиция, пожарная охрана и т.п.), а также машины частных охранных предприятий, в случае срабатывания охранной сигнализации, допускаются на придомовую территорию свободно и в любое время;
- автотранспорту служб доставки и такси въезд во двор запрещен. Исключение – доставка тяжелых грузов (вода, мебель и тп.). Собственник (арендатор) помещения обязан заблаговременно сообщить Охране о времени и цели приезда, номер квартиры. Указанный транспорт при въезде во двор должен припарковаться на местах разгрузки, не создавая помех, преград либо неудобств остальным участникам движения. Если собственник/арендатор заранее не уведомил Охрану, - въезд во двор автотранспорта будет запрещен;
- автотранспорту строителей, ремонтников, замерщиков и иных служб, которые прибыли по вызову собственников/арендаторов помещений запрещена парковка/стоянка автотранспорта во дворе. Автотранспорт указанных лиц/служб рекомендуется парковать за пределами дворовой территории.

2.1.2. От каждой квартиры допускается парковать одновременно не более 1-го автомобиля, при соблюдении всех вышеперечисленных условий.

2.1.3. Допустимое количество мест для временной и круглосуточной парковки, мест для инвалидов определено в Схеме парковки Приложения 1 настоящих Правил.

На местах разгрузки/погрузки Охраной выставляются соответствующие указатели.

Согласно указанной Схеме, порядок парковки автомобилей во дворе следующий:

- 1 парковочное место – предназначено для инвалидов. Правила парковки на указанном месте действуют в строгом соответствии с требованиями Правил дорожного движения;

- 5 парковочных мест - предназначены только для разгрузки/погрузки. Стоянка на этих местах - не более 30 минут. Ночная стоянка на этих парковочных местах запрещена

- 4 парковочных места (в центре, напротив подъезда № 2, Зона парковки 1) – используется в качестве временной парковки в дневное время (до 3-х часов включительно), при этом, за конкретным автомобилем место не закрепляется, парковка осуществляется по принципу наличия свободных мест. Ночная парковка на указанных местах допускается, начиная с 00.00 час. до 07.00 час.

- 13 парковочных мест - круглосуточная парковка (Схема 1, зона парковки 2 и 3), при этом за конкретным автомобилем место не закрепляется, парковка осуществляется по принципу наличия свободных мест.

Запрещена парковка автотранспорта на любой свободной территории двора, если это препятствует проезду автотранспорта, проходу пешеходов.

2.1.3. На территории двора запрещается: стоянка автотранспорта с работающим двигателем, учебная езда, стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т., а также стоянка автотранспорта рядом с местами, предназначенными для спуска колясок и велосипедов (кроме стоянки в специальном парковочном кармане).

2.1.4. Все размещаемые на территории двора автомобили должны иметь возможность в необходимых и экстренных случаях (уборка территории, чрезвычайные ситуации и тп) немедленного перемещения за пределы территории. В случае нарушения Правил – автотранспорт не допускается во двор на срок 3 месяца.

2.1.5. Движение по территории двора осуществляется со скоростью не более 5 км/час в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

2.1.6. Автотранспорту категорически запрещено заезжать и парковаться на тротуарах (участки, выложенные бехатонной плиткой или асфальтом, и отделенные от проезжей части высоким бордюром), на территории детской площадки, спортивной площадки, газонах, вдоль ограждений, бетонных полусфер, клумб и тп.

2.1.7. Автотранспорту запрещается стоянка в непосредственной близости от мусорных баков, препятствуя выгрузке баков специальной техникой.

2.1.8. Запрещается стоянка автотранспорта на срок более 2-х суток без уведомления Охраны и предоставления охране данных о лицах (номер телефона, ФИО), которые способны перепарковать автотранспорт в экстренных случаях. В случае нарушения Правил – автотранспорт не допускается во двор на срок 3 месяца.

2.1.9. В случае нарушения любого из вышеперечисленного пункта Правил, доступ автомобилю на территорию двора запрещается на 1 календарный месяц. При повторном нарушении либо однократном грубом нарушении любого пункта Правил – доступ во двор запрещается на срок 3 месяца.

2.1.10. Охрана имеет право оставлять на лобовом стекле любого автотранспорт, допустившего нарушение, листовки/наклейки с уведомлением о допущенном нарушении.

2.1.11. Охрана имеет право вызова эвакуатора, если автомобиль собственника/арендатора помещения припаркован на тротуаре, газоне.

2.2. Доступ на придомовую территорию (двор) для пешеходов.

2.2.1. Доступ для пешеходов во двор МКД осуществляется через калитки со стороны ул. Попова и пер. Медиков по уникальным магнитным ключам доступа.

2.2.2. Количество уникальных магнитных ключей доступа на 1 квартиру рассчитывается, исходя из количества проживающих в квартире.

2.2.3. Все калитки оборудованы переговорными устройствами, считывающими устройствами и могут быть использованы для входа/выхода как собственниками/арендаторами помещений, так и их гостями.

2.2.4. Охрана в обязательном порядке уточняет номер квартиры и фамилию собственника/арендатора, в которую направляется лицо, не имеющее собственный магнитный ключ доступа.

2.2.5. Гостей жилых помещений Охрана впускает на территорию двора только после обязательного уточнения информации о прибытии гостей у собственника/арендатора напрямую через пульт консьержа либо посредством телефонной связи. Собственникам/арендаторам рекомендуется заранее предупредить Охрану о плановом прибытии гостей/курьеров/ремонтников/репетиторов/врачей и тд.

2.2.6. Посетителям и сотрудникам нежилых (офисных) помещений вход на дворовую территорию запрещен. Исключение – доступ сотрудников в кабинет ТСЖ/пост Охраны/к мусорным бакам.

2.2.7. Сотрудники МВД, ФСБ, Прокуратуры и других правоохранительных структур допускаются на территорию беспрепятственно после уточнения цели их прибытия, проверки удостоверения личности, регистрации в журнале Охраны.

3. Правила обеспечения безопасности и комфорта в МКД

3.1. Контроль за порядком, въездом и выездом автотранспорта, соблюдением правил парковки и сохранностью общедомового имущества на придомовой территории МКД осуществляет Охрана. 1 пост охраны расположен в подъезде № 2 МКД и 1 пост охраны расположен в подземном паркинге. Информация на посты охраны поступает с видеокамер, установленных на воротах, в паркинге, на подъездах и на фасаде МКД (с обзором придомовой территории).

3.1.1. В 1-м подъезде кабинет Диспетчера оснащен системой видеонаблюдения и домофонной системой для дублирования функций контроля за общественным порядком, въездом и выездом автотранспорта на придомовую территорию, соблюдением правил парковки в дневное время.

3.1.2. Ворота и калитки, оснащенные считывающими и/или переговорными устройствами, установлены на всех въездах на придомовую, дворовую территорию.

3.2. Информация с видеокamer поступает на регистрирующее устройство, установленное на посту охраны, и сохраняется в течение двух недель. Видеоинформация может быть получена собственником по письменному заявлению в ТСЖ с указанием даты, времени и интересующего события. Видеоинформация также может предоставляться сотрудникам МВД РФ в случаях противоправных действий граждан, выраженных в порче общего и частного имущества, угрозе жизни и здоровью людей, находящихся на охраняемой территории.

3.3. Уникальные магнитные ключи для прохождения на дворовую территорию и в подъезды ТСЖ выдаются только собственникам жилых помещений МКД и в соответствии с п. 2.2.2.

3.4. Каждый собственник/арендатор квартиры имеет возможность круглосуточной связи с постами охраны с помощью пульта консьержа (трубка домофона) либо посредством телефонной связи.

3.5. В случае возникновения аварийной/чрезвычайной ситуации, собственник/арендатор должен незамедлительно связаться с Диспетчером (с 10.00 до 18.00) либо с Охраной (круглосуточно).

4. Правила пользования общим имуществом МКД

4.1. Собственники/арендаторы помещений не должны использовать помещения в целях, не соответствующих целям проживания в МКД и деятельности ТСЖ, а также обязаны соблюдать требования действующего законодательства и настоящих Правил.

4.2. Собственники /арендаторы жилых помещений могут находиться на территории МКД без ограничения вместе со своими гостями (посетителями), соблюдая настоящие Правила, а также нормы поведения, обязательные для всех лиц на территории РФ.

4.3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли, кроме случаев, определенных общим собранием собственников МКД.

4.4. Собственники, сдающие помещения в аренду, обязаны сообщить об этом в ТСЖ и несут полную ответственность за соблюдение порядка, правил пожарной безопасности и требований настоящих Правил в принадлежащих им помещениях. Круглосуточные парковочные места для арендаторов и их посетителей не предоставляются.

4.5. Запрещается вывешивать какие-либо объявления частного и коммерческого характера на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСЖ, предназначены информационные доски в холлах подъездов, в лифтах.

4.6. Весь мусор и бытовые отходы должны собираться в специальные контейнеры. Категорически запрещается собственникам/арендаторам оставлять мусор, строительный мусор и бытовые отходы в местах общего пользования. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы придомовой территории своими силами и за свой счет.

4.7. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы; запрещается оставлять окурки на переходных лоджиях. Штраф за курение в местах общего пользования – 1 500 рублей (ст. 12 ФЗ № 15-ФЗ).

4.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, гигиенические принадлежности и иные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования, производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение (засор).

4.9. Запрещается производить в помещениях или местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без утвержденного проекта, согласованного/утвержденного контролирующими органами, а также без соответствующего утверждения такой перестройки решением общего собрания собственников и с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

4.10. Установка общих дверей на этажах осуществляется только после согласования с ТСЖ и получения соответствующего разрешения от пожарных служб. Возведение перегородок, дверей и тп., препятствующих доступу к пожарным лестницам, пожарным щитам (гидранты, рукава), строго запрещено.

4.11. Запрещается вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

4.12. Хранение личных вещей, бытовых предметов и другого имущества (оборудования) в местах общего пользования, на лестничных площадках, переходных лоджиях, на дворовой территории МКД осуществляется только после согласования с ТСЖ, пожарными службами, а также по решению общего собрания собственником жилья и, если это не противоречит нормам безопасности и правилам проживания в

МКД. Размер платы за пользование МОП в своих целях устанавливается общим решением собственников помещений МКД.

5. Правила проживания и соблюдение общественного порядка в МКД

5.1. На территории МКД запрещается нарушать тишину и покой жителей МКД, а именно:

5.1.1. В соответствии с требованиями Закона Свердловской области от 14.06.2005 г. «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области» собственник/арендатор и члены его семьи/гости/посетители не должны использовать устройства, создающие шум, слушать громкую музыку, играть на музыкальных инструментах и тп.), в следующие часы:

- с понедельника по четверг в период с **23.00 до 8.00 ч.**;
- в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни – в период с **18.00 до 11.00 ч.**

5.1.2. Подавать звуковые сигналы перед воротами двора, воротами паркинга.

5.1.3. Оставлять на придомовой территории МКД ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства.

5.1.4. Оставлять на придомовой территории МКД прицепы, домики на колесах, транспортные средства для отдыха, лодки и другой крупногабаритной транспорт;

5.1.5. Осуществлять на общедомовой территории МКД мойку транспортных средств;

5.1.6. Производить на общедомовой территории МКД ремонт и обслуживание транспортных средств, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами;

5.1.7. Курить, распивать спиртные напитки на территории двора и в местах общего пользования: на лестничных площадках, на пожарных лестницах и переходных балконах, в лифтах, прилифтовых холлах, рядом с входными группами. Строго запрещено курить на детской площадке!

5.1.8. Рисовать на стенах и элементах благоустройства, сидеть на спинках скамеек, поставив ноги на сиденье, и любым другим образом портить общее имущество. Ремонтные работы по устранению любого повреждения производятся за счет виновного лица.

5.1.9. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и инфх тяжелых грузов.

5.1.10. Выгуливать собак на дворовой территории МКД.

5.1.11. Разводить открытый огонь, запускать фейерверки на придомовой территории МКД.

6. Правила проведения строительных работ

6.1. Допустимое время для проведения строительных работ, вызывающих появление повышенного уровня шума и вибраций (работа дрелями, перфораторами, болгарками, молотками и иными подобными инструментами), согласно Закону о тишине № 52-ФЗ от 30.03.1999 г.:

- будни – с **08.00 до 20.00 час (перерыв с 13.00 до 15.00)**;
- выходные и праздничные рабочие дни - **работы запрещены.**

6.2. Если правило, установленное п. 6.1 Правил, нарушается, Охрана имеет право пресекать данные действия любыми возможными способами, в т.ч. не впускать строительную бригаду на объект, а также вызывать наряд полиции.

6.3. Лица, занимающиеся ремонтом (переустройством) помещений в МКД, в т.ч. сотрудники подрядных, строительных организаций, допускаются на дворовую территорию только в присутствии собственника либо по списку, предоставленному собственником Охране.

6.4. Запрещена парковка/стоянка автомобилей строительных бригад на дворовой территории МКД.

6.5. Погрузка и разгрузка строительных и иных материалов в больших объёмах (или негабаритные грузы) производится с помощью грузового лифта с обязательным наведением порядка после окончания работ (силами и за счет собственника помещения). Пассажирский лифт в таком случае использовать запрещено. В случае нанесения ущерба общему имуществу, поломки лифтов или значительного загрязнения в местах общего пользования, ТСЖ или Охрана составляют соответствующий акт и выставляют счёт собственнику помещения для оплаты уборки или ремонта общего имущества.

6.6. Собственник/арендатор заранее сообщает на пост охраны гос.номер и марку автотранспорта по доставке грузов (строительных материалов), дату и время прибытия для выгрузки.

7. Правила поведения и парковки в подземном паркинге МКД

7.1. Собственникам/арендаторам парковочных мест в паркинге МКД запрещается:

7.1.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 минут.

7.1.2. Курение, распитие спиртных напитков.

- 7.1.3. Мойка автотранспорта.
- 7.1.4. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозных систем и любой другой ремонт автомобилей.
- 7.1.5. Парковка автомобилей на чужих парковочных местах.
- 7.1.6. Складирование автопокрышек, канистр с горючими и воспламеняющимися жидкостями, газовых баллонов и других хозяйственно-бытовых предметов и иное захламление парковочных мест.
- 7.1.7. Парковка автотранспорта на местах, не предназначенных для парковки (напр., в проездах между рядами и т.д.).
- 7.1.8. Самовольный демонтаж, перенос, порча пожарного оборудования и элементов пожарной системы паркинга.
- 7.2. Собственники/арендаторы паркомест, установившие деревянные стеллажи/полки, обязаны провести их обработку огнезащитным составом. В ином случае – собственнику/арендатору направляется уведомление о необходимости демонтажа установленной конструкции (оборудования) в установленный срок.

8. Ответственность за нарушение настоящих Правил

8.1. Несоблюдение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт о нарушении, составленный представителями ТСЖ.

8.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушения правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, их бесхозяйственное содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

8.3. В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, являющимся арендатором или гостем собственника, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения.

8.4. В случае нарушения собственником помещения/арендатором установленной настоящими Правилами правил и продолжительности парковки автотранспорта на дворовой территории МКД, а также правил ПДД, такому лицу запрещается въезд на территорию двора сроком на **1 месяц**. В случае повторного нарушения либо однократного грубого нарушения Правил парковки/стоянки (напр., оставление автотранспорта более 30 минут на месте разгрузки неоднократно, а также более 3-х часов на месте временной парковки и более 48 часов на месте круглосуточной парковки без уведомления) - запрет на въезд устанавливается сроком на **3 месяца**.

8.5. В случае, если на территории МКД находятся лица, нарушающие общественный порядок, Охрана обязана предпринять все необходимые меры для того, чтобы указанные лица покинули территорию МКД (в т.ч. вызывает тревожную группу либо наряд полиции).

8.6. В случае нарушения жильцами правил, касающихся соблюдения тишины, охрана обязана предпринять все необходимые меры для того, чтобы указанные лица прекратили такое нарушение (в т.ч. вызывает тревожную группу либо наряд полиции).

8.7. Охрана несет ответственность за общее имущество, переданное под охрану. К общему имуществу относятся входные группы подъездов, качели, игровые комплексы, скамейки, фонари, стены зданий и сооружений, зеленые насаждения, металлические ограждения, световые и декорационные элементы, оборудование видеонаблюдения. Охрана не несет ответственности за личное имущество граждан, оставленное на придомовой территории, и имущество, находящееся внутри помещений подъездов, квартир, подвалов и т.д., иными словами за то имущество, которое не сдавалось под охрану. Однако при противоправном действии третьих лиц Охрана принимает все возможные меры по предотвращению и/или ликвидации негативных последствий.