

**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 контроль за соблюдением порядка, пожарной безопасности, охрану придомовой территории, подземного паркинга, а также общего имущества МКД на основании соответствующего договора. Сотрудники охранного предприятия в своей работе руководствуются настоящими Правилами и Правилами доступа на придомовую территорию (земельный участок) многоквартирного дома собственникам помещений, арендаторам помещений, гостям и иным лицам, а также Инструкцией, прилагаемой к Договору об оказании охранных услуг с ТСЖ.

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 придомовую территорию МКД

Доступ на придомовую территорию собственникам помещений, арендаторам помещений, гостям, спецслужбам (в том числе коммунальным службам) и иным лицам как на автомобилях, так и пешком осуществляется в строгом соответствии с Правилами доступа на придомовую территорию (земельный участок) МКД собственников помещений, арендаторов помещений, гостей и иных лиц, утвержденными решением общего собрания собственников помещений (Приложение к настоящим Правилам).

Регулировку движения на придомовой территории и контроль за соблюдением установленного порядка осуществляют сотрудники охранного предприятия, которые в своих действиях руководствуются должностной инструкцией, действующим законодательством и требованиями Правил и Порядка, утвержденными на общем собрании собственников МКД.

2.1. Доступ на придомовую территорию (земельный участок) на автотранспорте.

2.1.1. Собственникам помещений, арендаторам, гостям и иным лицам запрещено парковать автомобили на тротуаре, ближе 5 метров от мусорных баков, на местах парковки/стоянки пожарных машин, на газонах, вдоль ограждений, вдоль/над полусферами, клумбами, на детской площадке, преграждать/препятствовать движению/развороту машин спецслужб либо совершать иные действия, имеющие угрозу для обеспечения комфорта, безопасности проживания в МКД, а также нарушающие утвержденные правила/порядки в МКД/уведомления ТСЖ и нарушающие действующее законодательство/СНИПы в сфере ЖКХ.

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

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

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

Калитки оборудованы видеокameraми, домофонными панелями.

В целях безопасности и сохранности общего и личного имущества, не рекомендуется копирование/передача магнитных ключей третьим лицам, а также свободный доступ через калитки третьих лиц.

Сотрудники охранного предприятия контролируют доступ на придомовую территорию согласно Инструкции, а также в соответствии с Порядком доступа, утвержденными на общем собрании собственников и являющимися неотъемлемой частью настоящих Правил.

3. Правила обеспечения безопасности и комфорта в МКД

3.1. Контроль за порядком, въездом и выездом автотранспорта, соблюдением правил парковки и за 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.

3.2. Посты Охраны оборудованы системой видеонаблюдения и домофонной системой для контроля за соблюдением порядка на территории, сохранностью общедомового имущества, въездом/выездом автотранспорта, движением пешеходов.

3.3. Информация на посты охраны поступает с видеокameraми, установленных на воротах, в паркинге, на подъездах и на фасаде МКД (с обзором придомовой территории).

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

3.5. Информация с видеокамер 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.

3.6. Посты охраны оборудованы пультами пожарной сигнализации и оповещения, на которые поступает информация о сработках пожарных датчиков (оповещателей). Охрана в случаях сработки датчиков и возникновения пожара действует в соответствии с Инструкцией, прилагаемой к Договору об оказании охранных услуг с ТСЖ, а также Памятками, представленными ТСЖ.

3.7. 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.

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

3.9. 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, нарушение 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.