

Правила проживания в многоквартирных домах на территории микрорайона Левенцовский», находящихся в управлении АО «ПАТРИОТ-Сервис»

1. Основные понятия.

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении АО «ПАРИОТ-Сервис» разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

Управляющая организация – Управляющая компания ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис»

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в доме.

2. Сфера действия настоящих Правил.

Правила распространяются на всех Проживающих, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания в Жилом доме, порядок пользования жилыми и нежилыми помещениями в доме, порядок использования и содержания общего имущества в доме, порядок внесения обязательных платежей, порядок разрешения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в доме, а также ответственность за невыполнение Правил.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

Жилые помещения в доме используются исключительно для проживания.

Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее Проживающему на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Содержание домашних животных в доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

3.5. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.6. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию,

соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Балконы и лоджии должны содержаться в чистоте. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.. Запрещается хранение в помещениях дома взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.8. Порядок переустройства помещений в доме:

3.8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в доме должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), а также другими нормативными актами.

3.8.2. Переустройство помещений представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос нагревательных и сантехнических приборов,
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов,
- прокладку новых или – замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.

3.8.3. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения, включает в себя:

- перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов,
- разукрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

3.8.4. Переустройство помещений допускается с соблюдением требований законодательства на основании разрешения уполномоченного органа местного самоуправления с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.8.5. Работы по переоборудованию и переустройству помещений должны производиться организациями, имеющими лицензию на право производства строительно-монтажных, специальных отделочных работ (лицензия должна быть представлена в Управляющую организацию до начала производства работ), под руководством квалифицированного специалиста. Обязательным является проведение технического контроля со стороны Управляющей организации путем заключения договора технического контроля и составления Акта на производство скрытых работ (если таковые работы проводятся) между собственником помещения, в котором производятся вышеуказанные работы и Управляющей организацией.

3.8.6. **Запрещается производство работ:**

- производство работ, сопряженных с шумом, согласно Закона Ростовской области от 25.10.2002г. №273-ЗС «об административных правонарушениях» с 23 часов до 7 часов следующего дня (в будние дни), с 23 часов до 8 часов следующего дня (выходные и праздничные дни). **Примечание: просим воздерживаться от шумовых работ в период с 13-00 до 15-00 ежедневно (дневной отдых малолетних детей)**
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций,
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков,
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования,
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

3.8.7. Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов (кухня или санузел над жилой комнатой или наоборот).

3.8.8. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения этого требования Управляющая организация может инициировать подачу искового заявления в суд, а в случае возникновения опасности для других проживающих заявление в прокуратуру о возбуждении уголовного дела.

3.8.9. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

3.10. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.11. Ежегодно, в заранее определенные сроки, Управляющая организация проводит осмотр жилых и нежилых помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется Проживающему за семь дней до назначенной даты проведения осмотра.

3.12. В случае невозможности проведения Управляющей организацией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью граждан.

4. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

4.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры, мусорокамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов личного пользования,
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.,
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией). Уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки допускается только при дополнительной защите объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок, индивидуальными пожарными извещателями или модульными установками пожаротушения соответственно,
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, и выходы на наружные эвакуационные лестницы,

- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня,
- оставлять неубранным промасленный обтирочный материал,
- устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, за исключением случаев, специально оговоренных в нормах и правилах, утвержденных в установленном порядке,
- остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам,
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.
- **Запрещается (при курении в окнах, на балконах и лоджиях) сбрасывать вниз пепел и окурки.**

4.2. Проживающие не вправе устанавливать телевизионные и иные антенны и устройства, кондиционеры, электрические и телефонные провода на стенах или крыше дома, в других местах, относящихся к общему имуществу в доме, а также в иных местах, если вышеуказанные устройства нарушают фасад или внешний облик здания, за исключением получения разрешения Управляющей организации.

4.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

4.4. **Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:**

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;

-разрешается производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей организацией;

-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;

-содержание домашних животных допускается при условии соблюдения Проживающими, имеющими домашних животных санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных.

Животные должны быть привиты от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках.

Собаки (вне зависимости от размера) на территории дома должны быть на поводке, собаки бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике.

Запрещается выгул животных на придомовой территории, на детских и спортивных площадках;

-разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без нанесения ущерба для живущих этажами ниже;

-сушка белья осуществляется только внутри балконов и лоджий;

-категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступенях лестниц, кабинах лифтов и на любых поверхностях помещений совместного пользования;

-Проживающим запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности по обслуживанию дома определены места в холлах 1-х этажей. Объявления должно быть сняты после их использования.

4.5. Стоянка (парковка) автотранспорта на придомовой территории допускается только с разрешения Управляющей организации и только в специально отведенных местах имеющих парковочную разметку.

Парковочные места категорически запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта и автоприцепов отдельно взятых собственников и арендаторов дома.

Запрещается длительная стоянка автоприцепов и автотранспорта (превышающая время посадки-высадки пассажиров, выгрузки-загрузки грузов) перекрывающая пешеходные дорожки, проезды и проход к подъездам дома.

Управляющая организация не несет ответственности перед владельцем автотранспорта, за возможные повреждения, которые могут произойти при длительной стоянке на пешеходных дорожках и проходах к подъездам дома.

Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу дома транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на придомовой территории, за исключением ремонтных работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

В случае длительного отсутствия владельца транспортного средства (отпуск, командировка и т.д.) последний обязан хранить транспортное средство в гараже или на стоянке вследствие ограниченного места для парковки.

На придомовой территории не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 1,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 10 человек.

4.6. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без разрешения и согласования с Управляющей организацией.

4.7. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых проживающими.

Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам. Заказ мусорного контейнера производится Проживающим самостоятельно или через администратора дома. Место для установки контейнера определяет администратор дома.

Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

На придомовой территории без разрешения Управляющей организации запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек.

Посадка растений (деревьев, кустов, цветов, и т.п.) на придомовой территории производится только по разрешению Управляющей организации.

5. Порядок внесения обязательных платежей в многоквартирном доме.

5.1. Каждый Проживающий обязан вносить платежи за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги в размере и в сроки, установленные Договором управления, заключенным Проживающим с Управляющей организацией.

Если договор не заключен, то ежемесячные платежи должны быть проведены Проживающим через банк не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем подлежащем оплате. При наличии уважительной причины Проживающему может предоставляться отсрочка на срок не более 3-х дней (по письменному заявлению).

Если Проживающий нарушил сроки внесения платежей, в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ взысканию подлежит пеня в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня начисляется и предъявляется к оплате вместе с платежами за следующий месяц.

5.2. В случае отказа от внесения платежей за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги Проживающим, Управляющая организация вправе обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности.

5.3. Управляющая организация вправе не выдавать любые, запрашиваемые документы, справки, сведения и вступать в переписку с Проживающим, имеющим задолженность перед Управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных платежей до момента погашения задолженности.

5.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление жилищно-коммунальных услуг через 30 дней после вручения письменного уведомления Проживающего в случае неполной оплаты им жилищно-коммунальных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Проживающего задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающих 3 ежемесячных размеров оплаты, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления услуг или тарифов, действовавших на дату ограничения или приостановления услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, и/или при невыполнении условий такого соглашения Проживающим.

6. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования.

6.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом консьержу или в объединенную диспетчерскую службу.

6.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо иных действий со стороны Проживающего, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

6.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

6.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом консьержу подъезда лично или по телефону, и в объединенную диспетчерскую.
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,
- не производить самостоятельно ремонтные работы,

6.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом консьержа подъезда и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, и сообщить консьержу подъезда. В случае отсутствия собственника помещения – связаться с консьержем подъезда и с объединенной диспетчерской.

6.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении,

➤ если произошло полное отключение квартиры от электросети – вызовите дежурного электрика через объединенную диспетчерскую; если произошло повреждение участка (верх, нижние розетки, электроплита и т.п.) электросети – проверьте распределительный щит на этаже, не выбило ли на нем пробки, если невозможно ликвидировать отключение самостоятельно, вызовите дежурного электрика через объединенную диспетчерскую, проинформируйте консьержа подъезда.

6.4. В случае возникновения опасности для сохранности жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входят представители Управляющей организации с привлечением общественности имеют право вскрыть помещение для устранения аварии. По каждому такому случаю составляется акт

6.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- никогда не оставляйте дверь Вашего помещения открытой,
- не оставляйте автомобили открытыми,
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении – обеспечьте ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика,
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии,
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом администратору дома, либо в полицию,
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам управляющей организации, консьержу подъезда, либо в полицию,
- в случае предполагаемого длительного отсутствия (более 10 дней) Проживающий должен уведомить консьержа подъезда, администратора и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

6.6. Наружные двери подъездов и пожарных выходов должны быть закрыты круглосуточно.

6.7. Не допускается нахождение в доме посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов и т.п. В случае, если такое лицо будет обнаружено внутри дома или на территории Проживающий должен незамедлительно сообщить об этом в управляющую организацию, консьержу подъезда или в полицию.

6.8. По всем вопросам, возникающим у Проживающего, он может обратиться в Управляющую организацию.

Жалобы и претензии по работе Управляющей организации, или, жалобы на действия Проживающих подаются и принимаются в письменной форме и на сайте компании на имя Генерального директора управляющей организации.

7. Ответственность за несоблюдение Правил.

7.1. При несоблюдении настоящих Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

7.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их 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.

7.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

7.4. В соответствии со статьёй 293 ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления по инициативе Управляющей организации может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения- также назначить собственнику соразмерный срок ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Управляющая компания может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.