

**Утверждены**  
**Решением годового общего собрания**  
собственников помещений МКД  
(Протокол № \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.2018)

# **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ**

**в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3**

**Москва 2018**

## **1. Общие положения**

- 1.1. Настоящие Правила устанавливают порядок реализации собственниками помещений в многоквартирном доме с подземным гаражом-стоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 3 (далее – Дом), - своих прав по владению и пользованию общим имуществом собственников помещений в Доме (далее – общее имущество), а также иные правила проживания в Доме.
- 1.2. Действие настоящих Правил распространяется на собственников помещений Дома (далее – собственники), пользователей помещений Дома и иных лиц, находящихся на территории Дома, в том числе на земельном участке, на котором расположен Дом (далее – придомовая территория).
- 1.3. Собственники, пользователи помещений Дома и иные лица, находящиеся на территории Дома обязаны:
  - 1.3.1. Использовать помещения Дома в соответствии с их назначением.
  - 1.3.2. Бережно относиться к Дому, его конструкциям, элементам отделки, техническому и иному оборудованию, лифтам, объектам благоустройства и озеленения.
  - 1.3.3. Соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования Дома;
- 1.4. Контроль за соблюдением настоящих правил осуществляется жителями Дома, Правлением и персоналом ТСЖ «Покрышкина, 3» (далее – ТСЖ).
- 1.5. Лицом, уполномоченным решать организационные вопросы, связанные с реализацией настоящего Положения, является управляющий ТСЖ или иное лицо, уполномоченное Правлением ТСЖ.
- 1.6. Управляющий ТСЖ:
  - контролирует соблюдение настоящих Правил;
  - осуществляет администрирование пропускного режима, в том числе предоставление, прекращение и ограничение доступа транспортных средств на придомовую территорию;
  - контролирует соблюдения автовладельцами правил парковки транспортных средств и их пребывания на придомовой территории;
  - выносит распоряжения о запрете въезда на придомовую территорию, при необходимости организует установку ограждений, запрещающих парковку, проезд и проход.
- 1.7. Собственник и арендаторы несут ответственность за нарушение настоящих Правил членами своей семьи, гостями, строителями, водителями, и иным обслуживающим персоналом.
- 1.8. При реализации настоящих Правил все участники данных правоотношений должны проявлять уважительное отношение друг к другу и стремиться к сохранению и поддержанию добрососедских отношений.

## **2. Режим охраны и пропускной режим**

- 2.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также учета лиц, которые посещают придомовую территорию, на территории Дома и в подземном гараже-стоянке ведется видеонаблюдение, установлен пропускной режим на территорию Дома.
- 2.2. Обеспечение пропускного режима на территории Дома и оказание охранных услуг круглосуточно осуществляет лицензированное охранное предприятие (далее – охрана), действующее на основании договора с ТСЖ или дежурные контролеры, включенные в штат ТСЖ.
- 2.3. Сотрудники, обеспечивающие пропускной режим обязаны:

- обеспечивают соблюдение пропускного режима всеми лицами, находящимися на придомовой территории;
  - обеспечивают пропускной режим въезда/выезда транспортных средств на придомовую территорию согласно пропускам, оформляемым в соответствии с настоящими Правилами;
  - обеспечивают круглосуточный режим работы ограждающих устройств, а также контроль соблюдения правил техники безопасности вблизи шлагбаумов;
  - в случаях обнаружения фактов неправильной парковки транспортных средств (на газонах, тротуарах, возле мусоросборников и контейнеров и т.п.) производят фиксацию нарушения с помощью средств фото-, видеосъемки, а также вызов сотрудников ГИБДД для составления протокола об административном правонарушении и/или передает данную информацию управляющей ТСЖ для принятия мер в соответствии с настоящими Правилами.
- 2.4. Для прохода и проезда на придомовую территорию и для входа в Дом устанавливаются следующие виды пропусков:
- постоянный пропуск (именная пластиковая карта) – для собственников, арендаторов, а также членов их семьи и других лиц, постоянно проживающих в Доме;
  - временный пропуск (именная пластиковая карта) – для постоянного посещения территории Дома лицами, не живущими в Доме;
  - временный пропуск (на бумажном носителе) – для регулярного посещения территории Дома лицами, не живущими в Доме, (преподавателями, медицинскими работниками, ремонтным рабочим и т.п.);
- 2.5. Об утере пропуска, а также при отзыве полномочий у представителя собственника, пользующегося пропуском, собственник должен немедленно сообщить дежурному диспетчеру для размагничивания пропуска.
- 2.6. Сотрудники, обеспечивающие пропускной режим имеют право проверять принадлежность пропуска проходящего на придомовую территорию лица по фотографии или документу, удостоверяющему личность. При обнаружении факта использования чужого пропуска он может быть изъят и размагничен.
- 2.7. При просрочке платы за помещение и коммунальные услуги более двух месяцев услуги по обеспечению охраны и пропускного режима лицам, проживающим в квартире неплательщика, не предоставляются. В этой связи может быть отказано в оформлении временных и разовых пропусков, в том числе на автомобили, а выданные пропуска аннулированы (размагничены). Встречу у входа на придомовую территорию и сопровождение посетителей в таком случае жители осуществляют самостоятельно.
- 2.8. Постоянный именной пропуск (магнитная пластиковая карточка) действует до отмены его действия по заявлению собственника, который был инициатором его выдачи, или до прекращения права данного собственника на принадлежащее ему помещение.
- 2.9. Именной пропуск (магнитная пластиковая карточка) действует в течение одного года и по истечении срока его действия автоматически утрачивает свою силу или до отмены его действия по заявлению собственника, который был инициатором его выдачи. Срок действия пропуска может быть продлен на один год неограниченное количество раз по письменному заявлению собственника, который был инициатором его выдачи.

### **3. Положение о порядке въезда на придомовую территорию**

- 3.1. Порядок въезда и режим нахождения транспортных средств на придомовой территории определяется Положением, принятым на внеочередном общем собрании собственников помещений МКД от 30.10.2017 г. Приложение №5 к Протоколу №2.

#### **4. Правила пользования подземным паркингом**

- 4.1. Порядок въезда, режим нахождения и пользование машино-местами в подземном гараже-стоянке определить в соответствии с ПРАВИЛАМИ ПОЛЬЗОВАНИЯ автостоянкой (подземным паркингом), расположенной в подвале МКД. (Приложение №1)

#### **5. Помещения общего пользования Дома**

- 5.1. В помещениях общего пользования Дома, в том числе мусорокамерах, не допускается хранение легковоспламеняющихся, взрывоопасных, а также загрязняющих воздух веществ и предметов.
- 5.2. Размещение личного имущества в приквартирных и прилифтовых холлах, мусорокамерах, а также закрытие мусорокамер на ключ допускается по согласованию с соседями по этажу и с ТСЖ. При закрытии мусорокамеры на ключ один экземпляр ключа сдается в ТСЖ. В коридорах, на технических балконах, лестничных площадках и пролетах, у запасных выходов и иных путях эвакуации Дома размещение личных вещей не допускается.
- 5.3. Бытовой мусор выбрасывается жителями Дома в мусоропровод либо складывается в специально отведенные для этого контейнеры на придомовой территории. Мусор должен быть упакован в целлофановые пакеты. Мусор должен по размерам соответствовать проёму клапана мусоропровода.  
Запрещается бросать в мусоропровод:
- горящие, тлеющие предметы (окурки, не потушенные сигареты), взрывоопасные вещества
  - выливать жидкость
  - строительный мусор, сыпучие материалы
  - тяжелые предметы
  - батарейки
- Картон, пластиковые и стеклянные бутылки необходимо выбрасывать в специально отведенные для этого контейнеры на придомовой территории
- 5.4. Не допускается оставлять пакеты с мусором в приквартирных холлах и мусорокамерах. Вынос негабаритного мусора и отходов, не являющихся бытовым мусором, жители производят самостоятельно.
- 5.5. Не допускается захламление приквартирных и прилифтовых холлов и других мест общего пользования Дома.

#### **6. Проведение работ по ремонту, перепланировке и/или переустройству помещений Дома**

- 6.1. Самостоятельное проведение жителями работ по ремонту, замене светильников в местах общего пользования (приквартирных и лифтовых холлах, мусорокамерах и т.д.) Дома допускается только по согласованию с соседями по этажу и с ТСЖ. В случае применения нестандартных (эксклюзивных) материалов для отделки стен, пола, потолка и т.п., а также светильников сделавший ремонт/замену в дальнейшем осуществляет ремонт элементов отделки и замену ламп или светильников за свой счет. Остекление технических балконов и установка на них козырьков допускается только по согласованию с ТСЖ.
- 6.2. Перед проведением работ по ремонту, перепланировке и/или переустройству помещений Дома (далее – ремонтные работы) собственник обязан подать заявление о начале ремонтных работ главному инженеру ТСЖ с указанием перечня планируемых работ и даты их окончания, лица, ответственного за производство ремонтных работ.
- 6.3. При проведении ремонтных работ в помещениях Дома шумные работы должны выполняться исключительно в период с 09 часов 00 минут до 19 часов 00 минут в рабочие дни с перерывом с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут. Проведение шумных работ в выходные и праздничные дни категорически запрещено.

- 6.4. Грузовые лифты МКД могут быть использованы для транспортировки строительных материалов, механизмов и строительного мусора исключительно в период с 10 часов 00 минут до 16 часов 00 минут с перерывами через каждые 30 мин. При этом:
- заявка на использование лифта Дома (переключение лифта из пассажирского режима в погрузочный режим) подается лицом, ответственным за выполнение ремонтных работ, Управляющему МКД;
  - после завершения транспортировки строительных материалов, механизмов и строительного мусора лицо, ответственное за выполнение ремонтных работ, обязано обеспечить или оплатить проведение в использованном лифте и на местах проноса строительных материалов влажной уборки;
  - после завершения транспортировки строительных материалов, механизмов и строительного мусора лицо, ответственное за выполнение ремонтных работ, сдает лифт дежурному контролеру (охраннику) соответствующего подъезда МКД.
- 6.5. При проведении ремонтных работ в МКД не допускается:
- производство работ, ведущих к нарушению несущей способности конструкций Дома, нарушению в работе инженерных систем и другого оборудования Дома, изменению внешнего вида фасадов Дома, нарушению противопожарных требований
  - производство работ без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба прочим помещениям;
  - загромождение и загрязнение строительными материалами и/или отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования Дома;
  - использование лифтов Дома для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
  - производство шумных ремонтных работ в выходные и праздничные дни;
  - крепление к стенам МКД в местах, не предназначенных для этого проектом строительства Дома вспомогательного оборудования, как то: различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада Дома иным образом;
  - проживание в помещениях МКД лиц, выполняющих ремонтные работы в данных помещениях;
  - нахождение в местах общего пользования МКД (в коридорах, лифтах, подъездах, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках) лиц в грязной, пачкающей одежде.
- 6.6. Информация о фактах нарушений правил выполнения ремонтных работ отражаются заинтересованными лицами в актах, составляемых в свободной форме, которые направляются в Правление ТСЖ, Государственную жилищную инспекцию города Москвы, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.
- 6.7. Собственник помещения, в котором выполняются ремонтные работы, обязан обеспечить доступ в данное помещение главного инженера ТСЖ и других должностных лиц ТСЖ, должностных лиц Государственной жилищной инспекции города Москвы, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки сообщений о нарушении режима производства ремонтных работ и о причинении ущерба другим лицам.
- 6.8. Собственник согласовывает с ТСЖ порядок и условия вывоза строительного мусора, а также место и время установки контейнера для КГМ.

## **7. Содержание домашних животных**

- 7.1. Содержание домашних животных в Доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

- 7.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.
- 7.3. Не допускается содержание домашних животных в местах общего пользования Дома.
- 7.4. Выгуливание домашних животных производить только за пределами территории Дома.
- 7.5. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять или оплатить уборку экскрементов своих питомцев, оставленные или на лестничных площадках, в лифтах, и других местах общего пользования в Доме, а также на придомовой территории (в том числе на тротуарах, проездах и газонах).

## **8. Проведение шумных мероприятий**

- 8.1. Использование пиротехнических средств на придомовой территории категорически запрещено в любое время.
- 8.2. На придомовой территории и в Доме запрещается проведение шумных мероприятий и действий, нарушающих покой жителей Дома, в ночное время - период времени с 23.00 до 7.00 часов. Факт нарушения фиксируется в акте, подписываемом соседями, диспетчером и/или дежурным контролером (охраной)
- 8.3. В случае нарушения покоя граждан в соответствии с п. 8.2. настоящего положения, вызов полиции дежурными контролерами (охраной) производится без предупреждения.
- 8.4. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома, в том числе относятся:
  - использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления.
  - игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
  - использование звуковых сигналов охранной сигнализации транспортных средств;

## **9. Заключительные положения**

- 9.1. ТСЖ не несет ответственности за личное имущество жителей Дома, оставленное в местах общего пользования Дома или в Паркинга.
- 9.2. По факту нарушения настоящих Правил, нарушителем признается собственник помещения МКД, к которому имеет отношение сам факт этого нарушения, вне зависимости кто из членов семьи или гостей его совершил.
- 9.3. В целях воспитания должного уровня культуры и уважения к окружающим к нарушителям применяются следующие штрафы и ограничительные меры:
  - 9.3.1 В случае нарушения правил нахождения транспортных средств на придомовой территории транспортному средству нарушителя может быть запрещен въезд на придомовую территорию или во внутренний двор (к подъездам) МКД на срок до трёх месяцев.
  - 9.3.2 В случае нарушений при проведении работ по ремонту, перепланировке и/или переустройству помещений Дома предусмотреть специальный взнос в размере 5000 рублей в квитанцию по оплате коммунальных услуг за месяц, в котором нарушение было совершено.
  - 9.3.3 В случае нарушений при проведении работ по перепланировке и/или переустройству помещений МКД, ТСЖ обязано направить письменное уведомление о нарушениях в Жилищную Инспекцию.

9.3.4 В случае нарушений правил содержания домашних животных, предусмотреть специальный взнос в размере 1500 рублей в квитанцию по оплате коммунальных услуг за месяц, в котором нарушение было совершено.

9.3.5 В случае нарушений покоя граждан и тишины, предусмотреть специальный взнос в размере 1500 рублей в квитанцию по оплате коммунальных услуг за месяц, в котором нарушение было совершено.

9.3.6 Специальные взносы расходуются на устранение последствий нарушений и улучшение качества жизни собственников. Должны быть включены в годовой отчет Правления.

9.4 Информация о фактах нарушений правил выполнения ремонтных работ отражаются заинтересованными лицами в актах, составляемых в свободной форме, которые направляются в Правление ТСЖ, Государственную жилищную инспекцию города Москвы, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.

9.5 Конфликтные ситуации, связанные с реализацией настоящих Правил, могут быть рассмотрены на заседаниях Правления ТСЖ, созываемых по заявлениям конфликтующих сторон

9.6 При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении МКД, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации (ТСЖ) по телефону **+7(906) 060-11-11** или по аварийной связи контролёрам паркинга, а также принимать все возможные меры по устранению или локализации таких неисправностей, пожаров, аварий и уменьшению ущерба.

9.7 Настоящие Правила могут быть изменены только по решению общего собрания собственников.

Приложение: **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ автостоянкой (подземным паркингом), расположенной в подвале многоквартирного дома на 4 листах.**