

Утверждены  
общим собранием собственников  
« 16 апреля 2016 г.

Председатель собрания \_\_\_\_\_

Секретарь собрания \_\_\_\_\_

## ПРАВИЛА

проживания в ЖК «Атмосфера» г. Южно-Сахалинск, ул. Детская, 6А.

### 1. Введение.

#### 1.1 Цель

Целью настоящих Правил является установление порядка использования помещений, содержания и использования общедомового имущества многоквартирного дома, а также придомовой территории.

#### 1.2 Область применения

Требования настоящих Правил являются обязательными для выполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в ЖК «Атмосфера» их семьями, нанимателями, арендаторами, работниками и посетителями.

#### 1.3 Термины и определения

**УК** – управляющая компания ООО «Сахжилсервис».

**МКД** – многоквартирный дом

**Совет МКД** – совет многоквартирного дома, собственники помещений, выбранные по результатам голосования на общем собрании собственников помещений МКД.

**Правила** - правила использования и содержания помещений и общедомового имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;

**ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.

### 2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», других актов и норм действующего законодательства.

2.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять действие настоящих Правил принадлежит общему собранию собственников помещений в МКД. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов в порядке, установленном ЖК РФ. В особо оговоренных настоящими Правилами случаях УК имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам собственников помещений МКД.

2.3. В тексте настоящих Правил под «обязанностями собственника помещения в многоквартирном доме» понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения в многоквартирном доме, так и арендатором данного помещения, или нанимателем, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, служащими, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

### 3. Правила пользования общедомовым имуществом

3.1. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями без согласования с Советом МКД. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности УК, используются информационные доски в лифтах, в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Объявление должно быть снято в течение 2-х дней после окончания его использования. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

3.3. Собственникам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые) без соответствующего решения УК. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых, легковоспламеняющихся или токсичных материалов.

3.4. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы над лоджиями или балконами без предварительного согласования с УК. Лоджии и балконы, находящиеся в общедолеговой собственности, не могут использоваться для складирования и хранения каких-либо предметов.

3.5. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов (одежды, ковров, вывесок и пр.) за пределами лоджий и балконов и в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этих целей

3.6. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на кровле дома, кондиционеров на фасаде дома без согласования с УК и Советом МКД.

3.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование и сети мусор, спички, тряпки, средства личной гигиены и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.8. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы либо для обеспечения обслуживания и ремонта выполнить технологический проем с дверцей размером не менее 400х600 мм.

3.9. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования зданий, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

3.10. Разрешается посадка растений - цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений — на придомовой территории и в местах совместного пользования при предварительном согласовании планов посадки с УК. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек во дворе, вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

3.11. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

1) Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества:

2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

3) Курить, кроме специально отведенных для этого мест при их наличии;

4) Уничтожать и похищать общее имущество;

5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила, светильники;

6) Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и шахты мусоропроводов, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторов и подстанций, шкафов управления.

3.12. Запрещается самовольно открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов.

3.13. Порядок пользования лифтами.

1) Лифт является сложным и опасным механизмом, при неправильном использовании может выйти из строя тем самым создать угрозу для жизни и здоровья людей находящихся в нем, вызвать необходимость проведения дорогостоящего ремонта и надолго лишить других жильцов возможности им пользоваться. Поэтому необходимо неукоснительно выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

2) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить в лифтах, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

3) Специальные правила пользования лифтами вывешиваются в самих лифтах.

4) Не допускаются шалости детей в лифтах, а также использование лифта для детских игр.

3.14. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

1) Собственник обязан содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его текущий ремонт за свой счет; использовать жилое помещение по его назначению.

2) Собственник обязан обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества.

3) Собственник обязан использовать объекты общей собственности по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный порядок пользования объектами общей собственности многоквартирного дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общедомового имущества.

4) Собственник помещения в многоквартирном доме не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, домашних кинотеатров, музыкальных инструментов и иных производящих звуки устройств таким образом, чтобы это не беспокоило других собственников. Собственники не должны пользоваться или допускать использование таких устройств нанимателями (гостями, арендаторами и т.п.) между 22.00 и 9.00 следующего дня, если это мешает соседям.

5) Не допускаются строительные работы, сопровождающиеся повышенным шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки и т.д.), продолжительностью более 4 часов в день. Запрещено проводить указанные работы позднее 18 час.00 мин., а так же в выходные и праздничные дни. Обязателен перерыв (для отдыха малолетних детей) с 12-00 до 14-00.

#### **4. Порядок сдачи помещений внаём**

4.1. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами и произошедший по их вине другим собственникам помещений или общедомовому имуществу в многоквартирном доме.

4.2. В случае нарушения пользователями/арендаторами настоящих Правил, Устава ТСЖ, законодательства Российской Федерации правление ТСЖ имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям или принуждения к расторжению договора аренды.

#### **5. Правила пользования придомовой территорией**

5.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов многоквартирного дома, обеспечения условий комфортного проживания в многоквартирном доме и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В частности к имуществу, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме, относятся: автомобильные проезды, пешеходные дорожки, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и пр.

5.2. Жители многоквартирного дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

5.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не допуская ограничения возможности пользоваться данным имуществом других жильцов.

5.4. На придомовой территории запрещается:

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущества многоквартирного дома, расположенное на придомовой территории;
- 2) Вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- 3) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;

- 4) Вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать краской на тротуаре, дорожках, вентиляционных шахтах, стенах дома;
- 5) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 6) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 7) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей;
- 8) Разводить костры, мангалы, жечь траву и прошлогоднюю листву.

#### **6. Порядок сбора и утилизации бытовых отходов**

- 6.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в соответствующие контейнеры для сбора ТБО желательно в одноразовых целлофановых пакетах.
- 6.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки и не допускать сваливание мусора мимо и вокруг мусорных бачков.
- 6.3. Пользование мусорными бачками разрешается жильцам многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.
- 6.4. Вывоз строительного и прочего крупногабаритного мусора осуществляется собственником помещения самостоятельно.
- 6.5. Категорически запрещается:
  - 1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;
  - 2) Вытаскивать мусор из мусорных баков и мусоропроводов, разбрасывать и поджигать его;
  - 3) Выбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнер;
  - 4) Сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;
  - 5) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;
  - 6) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, контейнеров ТБО и оборудования коммунальных служб.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

#### **7. Правила содержания домашних животных**

- 7.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.
- 7.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.
- 7.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 7.4. Проход домашних животных по придомовой территории до места выгула разрешается только на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним, либо путем несения на руках.
- 7.5. Выгул домашних животных, в том числе и без поводка, осуществляется исключительно на специально оборудованной площадке (при наличии таковой) либо за пределами придомовой территории многоквартирного дома. Владельцы, проводящие домашних животных по территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.

9.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

9.7. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чем необходимо проинформировать УК с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае УК обязано официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

#### **10. Въезд, выезд, переезды, прочие погрузочно-разгрузочные и такелажные работы, доставка товаров или грузов**

10.1. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение многоквартирного дома его собственник, прежний и/или новый, обязан уведомить УК о совершаемом выезде или въезде.

10.2. При заказе доставки груза или товара по адресу собственник помещения обязан убрать за собой контейнеры, коробки, тару, а также грязь и мусор, возникшие в результате переезда или доставки, и компенсировать любой ущерб, нанесенный как по неосторожности, так и умышленно общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.).

10.3. Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

10.4. Использование пассажирского лифта для перевозки крупногабаритных грузов не допускается.

#### **11. Перепланировка и переустройство помещения**

11.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

11.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения. Изменение конфигурации помещения представляет собой, например, перенос стен в переустраиваемом помещении или возведение новых стен, а также снос перегородок.

11.3. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций. Под общими инженерными коммуникациями понимаются: фановые канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы (батареи) и змеевики в ванных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

11.4. Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта организацией, имеющей допуск на проведение подобных работ. Порядок проведения перепланировок регулируется главой 4 ЖК РФ.

11.5. При проведении перепланировок и переустройств необходимо информировать об этом УК путем предоставления заявления о перепланировке или переустройстве помещения, разрешительных документов и проекта переустройства или перепланировки помещения на имя руководителя УК.

11.6. После проведения переустройства или перепланировки помещения собственник обязан предоставить в УК ксерокопию нового технического плана помещения.

## 12. Общие правила безопасности

12.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в помещении. В случае предполагаемого длительного (более месяца) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде УК.

Совет МКД ЖК "Атмосфера"

Могилевич А.Г. А.М.

Тюггенов Т.

Риктев С.Ю.

Коваль А.А.

Ж.Т. Лоихин

A collection of handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed to the left. The signatures are somewhat stylized and overlapping.