



ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МКР «КЛЮЧЕВОЙ»



СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения.....	3
2. Правила пользования общим имуществом дома.....	3
3. Оплата собственниками общих расходов на содержание и ремонт общего имущества	4
4. Правила проведения ремонтов.....	4
5. Доступ на территорию и в помещения дома	5
6. Общие правила безопасности.....	6
7. Содержание домашних животных	6
8. Въезд и стоянка автотранспортных средств.....	6
9. Правила поведения на детской площадке.....	7
10. Ответственность	7

1. Общие положения

- 1.1 Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями собственников домов и общим имуществом жилых домов, расположенных в городе Новосибирске, по улице Кирова, в мкр «Ключевой» (далее - «Жилой дом» или «дом», мкр «Ключевой», территории).
- 1.2 Настоящие правила распространяют свое действие не только на собственников помещений и членов их семей, арендаторов, но и на лиц, по каким-либо причинам находящихся в мкр «Ключевой».
- 1.3 Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов всех проживающих в нем лиц, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
- 1.4 Жилые помещения дома предназначены для проживания граждан. Размещение в жилом помещении промышленного и иного производства не допускается. Собственник вправе использовать жилое помещение для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.
- 1.5 В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:
 - a) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - b) обеспечивать сохранность жилого помещения;
 - c) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
 - d) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
 - e) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.
- 1.6 Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.
- 1.7 Собственник обязан предоставить в Управляющую компанию Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру для подтверждения своих прав и регистрации по месту жительства.
- 1.8 Жалобы, касающиеся управления домом или действий собственников других помещений, подаются в письменном виде в Управляющую компанию и рассматриваются в 30-тидневный срок.
- 1.9 Незнание данных правил не освобождает от ответственности за их нарушение.
- 1.10 Данные правила могут быть изменены при внесении изменений в законодательные нормы и акты РФ или Новосибирской области или в других случаях, о чём жители дома будут извещаться через доску объявлений или другими доступными средствами.

2. Правила пользования общим имуществом дома

- 2.1 В состав общего имущества включаются:
 - a) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (офисов) и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее - помещения общего пользования), тамбуры, крыльца, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические помещения подвальной части и технического этажа, в которых имеются инженерные коммуникации, мусорокамера;
 - b) крыша;
 - c) ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - d) ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - e) земельный участок, на котором расположен дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - f) инженерные сети (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение) предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в доме и на основании границ раздела собственности, относящиеся к жилому дому
- 2.2 Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:
 - a) соблюдение характеристик надежности и безопасности дома;
 - b) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, и иного имущества;

- с) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен дом;
- d) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- e) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в доме;
- f) поддержание архитектурного облика дома.

В результате нарушения указанного правила, все ремонтные работы производятся за счет нарушившего собственника.

- 2.3 Содержание общего имущества дома определяется в договоре управления, заключенном между жильцами дома и Управляющей компанией.
- 2.4 Собственники помещений утверждают на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию общего имущества дома, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.
- 2.5 Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.
- 2.6 Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций дома, лифтов и другого оборудования).
- 2.7 Запрещается хождение по газонам, самовольная вырубка (вырезка) кустов и деревьев, срезка цветов и другие действия, влияющие на состояние благоустройства мкр «Ключевой».
- 2.8 Запрещается несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на стенах дома, в подъездах, на территории мкр «Ключевой» и других местах общего пользования.
- 2.9 Запрещается выбрасывание бумаг, окурков, использованных упаковок, бутылок и иного бытового мусора в подъездах, во дворе жилого дома и других общественных местах вне мест, предназначенных для сбора бытового мусора.
- 2.10 Все собственники помещений должны регулировать громкость радиоприемников, телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств, таким образом, чтобы не беспокоить других собственников жилых и нежилых помещений дома.
- 2.11 В местах общего пользования (в т.ч. подъезды, лестничные пролеты, детские площадки и места отдыха) ЗАПРЕЩАЕТСЯ распивать спиртные напитки, курить, принимать наркотики.
- 2.12 Запрещается проводить перепланировку и переустройство в местах общего пользования, если это причиняет неудобства или ограничивает права других собственников, а также ограничивает доступ к установленным в подъездах коммуникационным нишам, узлам ввода и учета воды, тепловой и электрической энергии.
- 2.13 Запрещается осуществлять мойку транспортных средств в границах мкр «Ключевой».
- 2.14 Если при доставке крупногабаритных грузов в помещение собственника нанесен ущерб общему имуществу дома, то собственник обязан сообщить об этом в Управляющую компанию и незамедлительно за свой счет устранить повреждения.
- 2.16 Подъем и спуск крупногабаритного груза, а также строительных и отделочных материалов в кабине лифта запрещен (при наличии лифта в доме).

3. Оплата собственниками общих расходов на содержание и ремонт общего имущества

- 3.1 Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.
- 3.2 Размер обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений определяются на общем собрании собственников помещений.
- 3.3 Собственники помещений обязаны своевременно оплачивать коммунальные платежи, согласно выставленному счету. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Правила проведения ремонтов

- 4.1 Перед началом отделочных работ собственник помещения обязан предоставить в Управляющую компанию информацию о количестве работников в бригаде с предоставлением их ФИО, с обязательным указанием

- бригадира (руководителя работ) с указанием его контактного телефона, для осуществления их доступа на территорию жилого дома.
- 4.2 В целях сохранения эстетического вида фасада жилого дома и соблюдения прав и интересов других собственников запрещается размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, вывески, ставни и др.) за пределами помещения, занимаемого собственником.
- 4.3 Установка дополнительных окон, кондиционеров, вентиляционных отверстий, телевизионных антенн и производство работ, изменяющих фасад или облик здания, должны производиться только после предварительного согласования с Управляющей компанией.
- 4.4 Реконструкция (изменение) в системе отопления, водоснабжения может выполняться только на основании проекта (исполнительной документации), согласованного с Управляющей компанией. Помните, что несанкционированное вмешательство в систему отопления, водоснабжения и канализования может привести к разбалансировке и полной неработоспособности всей системы отопления дома.
- 4.5 ЗАПРЕЩАЕТСЯ убирать, перегораживать, разрушать предусмотренные проектом дома внутренние вентиляционные каналы.
- 4.6 ЗАПРЕЩЕНО производить какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, например, выполнять сквозные отверстия в колоннах здания, демонтировать и срезать часть колонн, а также выполнять штрабы глубиной более 10 мм. Запрещено выполнять штрабы в межэтажных перекрытиях глубиной более 10 мм или перепиливать несущую арматуру.
- 4.7 Все работы по реконструкции, переустройству, внутренней перепланировке, объединению, разделению (далее по тексту «перепланировка») квартир должны производиться после предварительного согласования с Управляющей компанией и получения необходимых разрешений из компетентных органов. Собственник обязан согласовать проект перепланировки в отделе архитектуры администрации Октябрьского района г. Новосибирска перед началом производства соответствующих работ. Если перепланировка невозможна без присоединения части общего имущества в доме, указанного в п.2.1 настоящих правил, на такую перепланировку должно быть получено согласие всех собственников помещений в доме. Собственнику после проведения перепланировки необходимо обратиться в Бюро технической инвентаризации (БТИ) с согласованным отделом архитектуры администрации Октябрьского района г. Новосибирска проектом перепланировки для выдачи нового техпаспорта на квартиру.
- 4.8 Запрещается складирование и хранение строительных и отделочных материалов, оборудования, строительного мусора в местах общего пользования, вблизи контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и сброс строительного мусора в указанные контейнеры.
- 4.9 Строительный мусор должен быть упакован в завязанные мешки, не допускающие его выпадение в момент транспортировки и складирования и размещаться только в специально отведенные места для последующего вывоза.
- 4.10 Запрещается сливать в канализацию квартир строительные растворы и лакокрасочные материалы.
- 4.11 В случаях, когда при переносе строительных материалов, загрязнены лестничные клетки или другие места общего пользования, они должны быть убраны сразу после окончания работ.
- 4.12 Отделочные и прочие работы, являющиеся повышенным источником шума могут производиться в рабочие дни, с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 часов, и не допускаются после 20.00 часов. В выходные и нерабочие праздничные дни производство указанных работ запрещено.
- 4.13 В процессе производства ремонтных работ запрещено без согласования с Управляющей компанией:
- a) осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей; нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем;
 - b) производить слив воды из системы отопления.
- 4.14 В случае причинения ущерба в результате проведения ремонтных работ, собственник помещения обязан возместить любой ущерб, нанесенный общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины, повреждения штукатурки и т.п.).

5. Доступ на территорию и в помещения дома

- 5.1 На территорию жилого дома допускаются собственники помещений, члены их семей или лица, являющиеся их представителями по закону (при наличии надлежаще оформленных документов). Если требуется обеспечить доступ иных лиц или организаций (доставка воды, товаров, услуги и т.п.), то доступ таких лиц осуществляется при личном сопровождении собственником (представителем) либо наличии разрешения собственника (домофон), либо при включении данного лица в списки допускаемых лиц по заявлению собственника. Арендаторы помещений приравниваются к собственникам при наличии письменного уведомления Управляющей компании от законного владельца.
- 5.2 Каждый собственник помещения, в котором имеются какие-либо технические коммуникации (электрические и пожарные шкафы, вентили отопления и водоснабжения и др.) предназначенные для обслуживания систем коммуникаций дома должен предоставить Управляющей компании дубликаты ключей, опечатанные в тубус, для обеспечения доступа к указанным помещениям. Ключи хранятся в сейфе Управляющей компании и

используются только при угрозе пожара, наводнения или других чрезвычайных обстоятельств, когда жизни людей, имуществу грозит реальная опасность. Во всех остальных случаях запрещается вынимать ключи из сейфа и использовать их для входа в помещение.

- 5.3 Представители Управляющей компании имеют право входить в помещение собственника только при наличии разрешения собственника или для предотвращения порчи общего имущества, в порядке, установленном законодательством РФ.
- 5.4 Ключи от технических помещений, подвалов, машинных помещений лифтов и др. находятся в Управляющей компании.

6. Общие правила безопасности

- 6.1 Категорически запрещается хранение в помещениях бензина, газовых баллонов и других взрывчатых или легковоспламеняющихся материалов в объеме более 1л.
- 6.2 Собственникам запрещается без согласования с Управляющей компанией:
 - устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
 - подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 6.3 Наружные двери помещений, окна и двери на балкон в отсутствие жильцов должны быть закрыты. Управляющая компания не несет ответственности за аварийные ситуации, возникшие из-за халатности жильцов. Собственники обязаны закрывать за собой окна в местах общего пользования, во избежание разбития стекол, что может привести к падению осколков на проходящих внизу людей и как следствие к травмированию и возможно смерти пострадавших прохожих. Не допускается на территории нахождение посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и т.д. Если такое лицо обратилось к собственнику, последний должен незамедлительно сообщить об этом охране или в Управляющую компанию.
- 6.4 Собственники помещений несут ответственность за поведение приглашенных к ним гостей, обслуживающего персонала, работников строительных бригад и т.п.
- 6.5 Подключение электроэнергии (временное подключение) квартир может выполнять только дежурный электрик.
- 6.6 На время проведения ремонта в ночное время, во время отсутствия необходимо отключать водоснабжение квартиры отсечными кранами, расположенными в коммуникационных нишах.

7. Содержание домашних животных

- 7.1 Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях дома или элементах совместного пользования домашнего скота или диких животных. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетке, аквариумные рыбки и т.п.), животных поводырей, а также некоторых животных-компаньонов, которые обычно не покидают пределы помещений и не производят шума.
- 7.2 Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.
- 7.3 На территории мкр «Ключевой» запрещено выгуливать домашних животных, выводить агрессивных собак без поводка и намордника, оставлять их без присмотра. Выгул домашних животных возможен только за пределами мкр «Ключевой». Хозяин домашнего животного обязан немедленно убрать за ним экскременты, если таковые возникли при прохождении животного по территории дома или двора.
- 7.4 Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными. Управляющая компания и собственники других помещений никакой ответственности в указанных случаях не несут.
- 7.5 Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чем необходимо официально проинформировать Управляющую компанию с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае, Управляющая компания может официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных о факте нарушения неправомерного содержания домашних животных.

8. Въезд и стоянка автотранспортных средств

- 8.1 Заезд, выезд и стоянка автомобилей в мкр «Ключевой» регулируются в полном соответствии с настоящими Правилами.
- 8.2 Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником на свой собственный риск в местах общего пользования. На территории мкр «Ключевой» предусмотрены парковочные места, парковочные места обозначены разметкой на асфальте. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок и др. крупногабаритного транспорта на территории

мкр «Ключевой» допускается только с письменного согласия Управляющей компании и только в местах, специально отведенных для этого. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий парковки на срок не более 12 часов. Парковочные места запрещается использовать как постоянную стоянку автотранспорта отдельно взятых собственников. Стоянка, складирование и ремонт ветхих или сломанных транспортных средств на территории мкр «Ключевой» запрещены. Указанные машины подлежат эвакуации с территории мкр «Ключевой» силами и за счет собственника соответствующего автомобиля. Если автомобиль не убран с территории двора в течение пяти дней с момента утверждения настоящих правил или после предупреждения членов совета дома, управляющей организации, автомобиль подлежит эвакуации на штрафстоянку, в порядке, установленном действующим законодательством. В отношении собственников, нарушающих правила пользования общей парковкой Управляющая компания вправе применять штрафные санкции в виде недопущения въезда данного автотранспортного средства на территорию мкр «Ключевой» сроком на один месяц, эвакуации транспортного средства за территорию мкр «Ключевой» с отнесением затрат на собственника соответствующего автомобиля.

- 8.3 Собственники помещений имеют право размещать на парковке на территории:
- а) собственники квартир – не более 1 автомобиля;
 - б) собственники офисов – не более 2 автомобилей.
- 8.4 Въезд на территорию мкр «Ключевой» осуществляется только по пульту и реестру, находящемуся у Управляющей компании. Передача пульта для выезда других транспортных средств запрещена. При не санкционированном нахождении транспортного средства на территории мкр «Ключевой» Управляющая компания оставляет за собой право досмотра и эвакуации транспортного средства. На территорию мкр «Ключевой» допускаются только машины экстренной помощи и такси (с правом ожидания не более 20 минут). Запрещается парковка машин, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды. За любые повреждения, причинённые действиями третьих лиц, а также угон, вскрытие, утрату транспортных средств, Управляющая компания ответственности не несет. В случаях, когда собственники помещений непосредственно нанимают работников Управляющей компании для перемещения, перепарковки, вождения или осуществления каких-либо действий в отношении транспортных средств, Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате или в связи с действиями работников Управляющей компании.
- 8.5 Скорость движения на территории мкр «Ключевой» не более 5 км/ч.
- 8.6 Собственникам рекомендовано установить бесшумный режим автосигнализаций на период стоянки автомобилей.
- 8.7 На территории запрещено:
- а) Блокировать автомобилями пожарный проезд и подъезды к дому;
 - б) Оставлять автомобили в непредусмотренных для того местах;
 - с) Мыть автотранспортные средства;
 - д) Размещать автомобиль более чем на одном парковочном месте.

9. Правила поведения на детской площадке

- 9.1 Детская площадка дома предусмотрена для отдыха и прогулок собственников помещений и их гостей. Родители самостоятельно определяют степень опасности для детей установленного игрового оборудования и отвечают за безопасность детей во время нахождения на территории игровой площадки и территории мкр «Ключевой».
- 9.2 На территории детской площадки запрещено:
- а) употреблять алкоголь и наркотические средства, находиться в наркотическом и алкогольном опьянении;
 - б) оставлять малолетних детей без присмотра;
 - с) залазить на ограждение детской площадки;
 - д) выбегать с детской площадки на проезжую часть;
 - е) парковать автомобили;
 - ф) мусорить;
 - г) выгуливать домашних животных.

10. Ответственность

- 10.1. Если в результате действий собственника (его работников) в нарушение настоящих правил, общему имуществу дома будет нанесен ущерб, восстановление повреждений будет производиться за счет собственника.
- 10.2. За нарушение настоящих правил виновные лица несут административную ответственность в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ и Законом Новосибирской области № 99-03 от 14.02.2003 года «Об административных правонарушениях в Новосибирской области».
- 10.3. При перепланировке необходимо сохранять единый архитектурный стиль оформления мест общего пользования (окраска и штукатурка стен, светильники, стены, отделяющие квартиры на одной площадке, входные двери в квартиры).

- 10.4. Собственник квартиры, которая была самовольно (т.е. без необходимого согласования) перепланирована, обязан по требованию отдела архитектуры администрации Октябрьского района г. Новосибирска привести ее в прежнее состояние. Порядок и сроки устанавливаются в таком требовании.

Директор ЗАО УК «ЭкоПолис»

_____ /С.А. Артемов/

Подписи собственников в приложении №5 к Договору.