

Правила эксплуатации и проживания в многоквартирном доме №11 корпус 1 по ул.Волочаевской в г.Омске

(документ утверждён на общем собрании собственников 18.09.2014 г.)

Данные Правила эксплуатации и проживания в многоквартирном доме №11 корпус 1 по ул.Волочаевской в г.Омске (далее по тексту – Правила) разработаны в соответствии со следующими документами :

- ГК РФ
- ЖК РФ
- КоАП РФ
- Закон Омской области от 24 июля 2006 года N 770-ОЗ «Кодекс Омской области об административных правонарушениях»
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме , утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.
- Правила пользования жилыми помещениями , утв. Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г.
- Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
- ФЗ от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности»
- ФЗ №123 от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- Нормы пожарной безопасности НПБ 110-03 «Перечень зданий , сооружений , помещений и оборудования , подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией» , утв. Приказом МЧС РФ №315 от 18.06.2003
- Правила противопожарного режима в РФ , утв. Постановлением Правительства РФ №390 от 25.04.2012 г.
- СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
- Правила пожарной безопасности ППБ 01-03 , утв. Приказом Министерства РФ по делам гражданской обороны , чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС РФ) №313 от 18.06.2003 г.
- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» , утв. Постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 31 октября 1996 г. № 36
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64
- ФЗ от 23 февраля 2013 г. N 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака"
- Решение Омского горсовета №253 от 25.06.14 г. «О правилах установки и эксплуатации рекламных конструкций в городе Омске , размещения рекламы на транспортных средствах , находящихся в муниципальной собственности города Омска»
- Проект « Многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Волочаевская в ЦАО г.Омска » (с Инструкцией по проведению отделочных работ и эксплуатации квартир , встроенных нежилых помещений и мест общего пользования жилого дома по ул. Волочаевская в ЦАО г.Омска)
- Пределы использования и ограничения пользования земельным участком , на котором расположен многоквартирный дом №11 корпус 1 по ул.Волочаевской в г.Омске (документ утверждён на общем собрании собственников 10.09.2013 г. , Приложение №4 к Протоколу №2 общего собрания собственников от 10.09.2013 г.)

1. Общие положения

1.1. Целью настоящих **Правил** является защита прав и законных интересов собственников и проживающих лиц , обеспечение высоких стандартов проживания в многоквартирном доме , включая безопасность жизнедеятельности , на основе требований жилищного законодательства , правил пожарной безопасности , санитарно-гигиенических , экологических и иных норм , а также решений общих собраний собственников.

1.2. Принцип **Правил** состоит в принятии внутренних норм проживания в многоквартирном доме , способствующих уважительному отношению и взаимопониманию между проживающими , призваны поддерживать порядок в доме , соблюдать права пользования и распоряжения общим имуществом, сдерживать возникновение конфликтных ситуаций между жильцами , и их обязаны выполнять все.

1.3. Правила утверждены решением общего собрания собственников , любые изменения и дополнения в **Правила** могут быть внесены только по решению общего собрания собственников.

1.4. Правила строго обязательны для исполнения , распространяются на всех собственников любого помещения в доме , арендаторов , нанимателей , членов их семей и гостей всех вышеперечисленных лиц.

2. Назначение и переустройство помещений

2.1. Жилые помещения в жилом доме используются исключительно для проживания.

2.2. Собственники вправе менять назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений только в соответствии с действующим законодательством.

3. Правила прохода и проезда на придомовую территорию

3.1. Проход на придомовую территорию осуществляется при помощи магнитного ключа. Количество магнитных ключей , изготавливаемых на каждое помещение , не ограничено. Заказ магнитного ключа может осуществить только собственник помещения.

3.2. Посетители (гости собственников и жильцов , доставка на дом , представители различных компаний и пр.) могут пройти на придомовую территорию только после предупреждения консьержа соответствующего подъезда. Предупреждающий звонок по мобильному телефону делает собственник помещения или проживающее в нём лицо. После поступления предупреждения консьерж открывает посетителю калитки и двери.

3.3. На внутридворовой территории категорически запрещается стоянка и парковка автомобилей.

3.4. На внутридворовую территорию допускается кратковременный въезд автомобилей грузоподъёмностью до 3,5 тонн для выгрузки строительных материалов , мебели и погрузки строительного мусора в рабочее время.

3.5. На внешнюю территорию разрешён круглосуточный въезд и стоянка автомобилей собственников. Въезд осуществляется по пультам.

3.6. На внешнюю территорию допускается въезд и стоянка автомобилей работников и гостей нежилых помещений в рабочее время. Въезд осуществляется по видеодомофонной связи.

3.7. Загрузка материалов, продукции для нежилых помещений со стороны двора жилого дома , где расположены окна и входы в квартиры , не допускается. Загрузку следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон ; из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров; со стороны магистралей.

4. Соблюдение тишины и покоя

4.1. В период с 22-00 до 08-00 запрещены любые действия , нарушающие тишину и покой собственников и проживающих лиц , в том числе использование на повышенной громкости любых звуковоспроизводящих

устройств , громкое пение и игра на музыкальных инструментах и пр. Любые шумопроизводящие устройства должны быть приглушены и настроены на такую громкость , чтобы не беспокоить соседей.

4.2. Стиральные или посудомоечные машины , пылесосы должны работать только в дневное время.

4.3. Допустимые уровни звука установлены законодательством и составляют :

Жилые комнаты квартир : с 07-00 до 23-00 - **40** дБА
с 23-00 до 07-00 - **30** дБА

Территория , непосредственно прилегающая к дому : с 07-00 до 23-00 - **55** дБА
с 23-00 до 07-00 - **45** дБА

5. Производство строительных и ремонтных работ

5.1. Заявление на ремонт помещения собственник подаёт управляющему ТСЖ «Изумрудное». В заявлении обязательным является указание данных лица , ответственного за ремонт (бригадира).

5.2. В выходные и праздничные дни запрещены в любое время суток :

- шумовые работы
- завоз строительных материалов и мебели
- вывоз мусора

5.3. Шумовые работы возможно производить только в будние дни с **9-00** до **18-00**.

5.4. Вывоз строительного мусора в лифте производится в **понедельник , среду и пятницу с 14-00 до 17-00**. Мусор должен быть хорошо упакован и сразу же вывозиться с территории нашего дома.

5.5. Подъём в лифте строительных материалов и мебели возможен только в **понедельник , среду и пятницу с 14-00 до 17-00**.

5.6. Строители в обязательном порядке должны убирать (подметать и мыть) за собой все площадки , где оставили мусор или строительную пыль , в том числе и площадку фойе после выноса мусора.

5.7. Отключение стояков ХВС , ГВС , отопления производится еженедельно в **понедельник и четверг с 10-00 до 12-00** по предварительной заявке , поданной за сутки до планируемого отключения.

5.8. Строительным бригадам категорически запрещено использовать маленькие (пассажирские) лифты , в т.ч. для проезда в них работников в грязной одежде.

5.9. Запрещено размещать строительные материалы , мебель , инструмент , строительный мусор на общих лоджиях , межквартирных площадках , в лифтовых холлах и любых других местах общего пользования.

5.10. В особых случаях управляющий ТСЖ «Изумрудное» имеет право разрешить производить какие-либо действия или работы , выходящие за рамки **Правил** , если это не противоречит интересам собственников.

6. Правила проведения домашних праздников

6.1. При проведении праздников запрещается использовать на территории многоквартирного дома фейерверки , ракеты и петарды.

6.2. При проведении домашнего праздника необходимо выполнять общие требования по уровню шума. В период с **22-00** до **08-00** из помещений не должно доноситься громких голосов , музыки и других шумов.

6.3. Лица в нетрезвом виде не должны находиться в местах общего пользования , в т.ч. фойе , межквартирных площадках , детских площадках , вести себя вызывающе , приставать к собственникам и работникам ТСЖ «Изумрудное».

7. Правила содержания животных

- 7.1. Разрешается содержать в многоквартирном доме обычных домашних животных (кошки , собаки , птицы в клетках и пр.) , которые не производят шума , не причиняют беспокойства проживающим , не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу.
- 7.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного
- 7.3. Запрещён выгул животных на внутридворовой территории.
- 7.4. Запрещено содержать и кормить животных в местах общего пользования (общие лоджии , межквартирные площадки и пр.).
- 7.5. В случае загрязнения животным мест общего пользования или внутридворовой территории владелец животного обязан немедленно убрать экскременты в гигиенический пакет , вымыть пол.
- 7.6. Владельцы домашних животных обязаны принять все меры для исключения возможности нанесения животными вреда людям , другим животным , общему имуществу , загрязнения территории дома. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и ущерб имуществу , причинённые их питомцами.
- 7.7. В период с 22-00 до 08-00 владельцы должны обеспечивать тишину при выгуле собак , а также предотвращать лай собак в жилых помещениях.
- 7.8. Выводить собаку (вне зависимости от размера) на прогулку нужно на поводке , прикрепленным к ошейнику.
- 7.9. Крупные собаки (ростом выше 40 см) , собаки бойцовых пород , собаки с повышенной агрессивностью при нахождении в местах общего пользования и на внутридворовой территории должны быть в намордниках и на коротком (не более 1,5 м) поводке.
- 7.10. Собаки и кошки , находящиеся на придомовой территории без сопровождающих лиц , подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц , в том числе по заявкам управляющего ТСЖ «Изумрудное».
- 7.11. Запрещено оставлять «нервных» животных одних в квартире для исключения их воя и лая.

8. Защита от вредного воздействия табачного дыма

- 8.1. Запрещено курение в любых местах общего пользования многоквартирного дома.
- 8.2. Курение на придомовой территории (внутренней или наружной) разрешается только в случае принятия решения собственниками об оборудовании специального места на открытом воздухе (с соблюдением обязательных условий к выделению и оснащению специальных мест на открытом воздухе для курения табака , установленных законодательством).

9. Вынос мусора

- 9.1. Бытовой мусор выносится в закрытые контейнеры , расположенные на контейнерной площадке. Запрещено оставлять бытовой мусор в местах , не предназначенных для его хранения (урны возле подъездов , места общего пользования , территория земельного участка , помещения парковок и пр.) , бросать мусор с лоджий и из окон помещений.
- 9.2. Мусор должен быть упакован в одноразовый завязанный целлофановый пакет или другую тару , исключающую загрязнение контейнеров.
- 9.3. Запрещено складывать мусор в открытом виде или в мешках возле мусорных контейнеров.

9.4. Пользователи должны содержать в чистоте контейнерную площадку , исключать рассыпание мусора.

9.5. Категорически запрещается утилизировать в мусорные контейнеры жидкые и промышленные отходы , взрывоопасные , радиоактивные , химически активные , пожароопасные , токсичные вещества и предметы , представляющие опасность для здоровья человека , в т.ч. газовые баллоны , ртутные лампы , кислоты , щелочи и другие химические вещества , способные разъесть тару или вступать в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты , возгоранием или выделением токсичных веществ.

9.6. Перегоревшие ртутные лампы сдаются в офис ТСЖ «Изумрудное» , складируются отдельно , вывозятся по отдельному договору , заключенному Товариществом.

9.7. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет , складировать строительный мусор на контейнерной площадке запрещено.

10. Размещение вывесок , рекламы , информации

10.1. Запрещено размещение вывесок , рекламы , информации без получения разрешения Правления ТСЖ «Изумрудное». Для такого размещения с ТСЖ «Изумрудное» заключается договор аренды части общего имущества либо договор на размещение информации.

10.2. Запрещены установка и эксплуатация рекламных конструкций , размещение рекламы на балконах , лоджиях , в оконных проёмах многоквартирного дома.

10.3. Запрещена расклейка любых объявлений на заборах , столбах , дверях , стенах , витражах на территории многоквартирного дома.

11. Пользование общим имуществом

11.1. Объекты общего имущества предназначены для обслуживания жизни собственников помещений в многоквартирном доме , обеспечения условий их комфорта и безопасности и являются их общедолевой собственностью.

11.2. Пользователь общего имущества обязан использовать объекты общего имущества по их прямому назначению , не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами , бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения , бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям , соблюдать правила содержания придомовой территории , не допускать её загрязнения.

11.3. В местах общего пользования дома запрещено вести производственную , коммерческую , рекламную , религиозную деятельность ; использовать общее имущество для хранения продукции , оборудования , мебели и других предметов , размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и пр.

11.4. Запрещено изменять архитектурный облик здания , размещать на его фасадах наружные блоки кондиционеров , менять конфигурацию и цвет окон , лоджий , ограждений.

11.5. Запрещена установка любых предметов и оборудования , возведение любых конструкций в местах общего пользования без разрешения Правления ТСЖ «Изумрудное» , а в случаях , установленных законом, – без решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

11.6. Запрещено разрушение и частичное нарушение целостности фасада многоквартирного дома.

11.7. Место для установки наружных блоков кондиционеров определено Проектом « Многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Волочаевская в ЦАО г.Омска » – крыша многоквартирного дома , при этом фреонопроводы и силовые кабели размещаются в предназначенных для этого нишах.

11.8. Передача в пользование заинтересованным лицам некоторых видов общего имущества (отдельных помещений , частей здания) определяется общим собранием собственников многоквартирного дома.

Режим и стоимость пользования , а также лицо , уполномоченное на заключение договоров пользования , определяется решением общего собрания собственников.

11.9. Запрещено рисовать мелом , краской или чем бы то ни было другим на фасадах , тротуарной плитке , ступеньках крылец , покрытиях детских и спортивной площадок , на любых поверхностях элементов , расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

11.10. Доступ в поэтажные щитовые (электрические , слаботочные) разрешается только с разрешения управляющего и в присутствии работника ТСЖ «Изумрудное». Для доступа лица в поэтажные щитовые необходимо иметь соответствующие документы , подтверждающие уровень доступа.

11.11. Доступ в следующие помещения осуществляется только с разрешения управляющего и в присутствии работника ТСЖ «Изумрудное» :

- индивидуальные тепловые пункты №1 и №2
- водомерная рамка
- электрощитовая 4/5 подъезда
- электрическая подстанция
- крыша многоквартирного дома

11.12. Запрещены любые работы на общем имуществе без разрешения управляющего ТСЖ «Изумрудное» (домофонные панели , двери , системы тепло- и водоснабжения и пр.).

11.13. Запрещено рвать цветы , портить оборудование , инвентарь , элементы благоустройства и другое имущество , находящееся в местах общего пользования и на территории многоквартирного дома.

11.14. Необходимо строго соблюдать **Правила пользования лифтом** , которые наклеены в каждом помещении лифта.

12. Правила пожарной безопасности

Собственникам и проживающим запрещается :

12.1. Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов с межквартирных площадок , лифтовых холлов , фойе , другие двери , препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации.

12.2. Производить изменения объемно-планировочных решений , в результате которых :

- ухудшаются условия безопасной эвакуации людей
- ограничивается доступ к огнетушителям , пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности
- уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты

12.3. Устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступление от проекта) из квартир в общий коридор (на межквартирную площадку) , если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

12.4. Загромождать мебелью , оборудованием и другими предметами двери , лоджии , лифтовые холлы , фойе , выходы на эвакуационные лестницы.

12.5. Проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина , керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей

12.6. 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

12.7. Сбрасывать пепел и окурки из своих окон и лоджий.

12.8. Запрещается хранение в помещениях многоквартирного дома взрывчатых , токсичных и иных опасных веществ и предметов.

13. Чистота и порядок

13.1. Собственники и проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила : соблюдать чистоту и порядок в подъездах , кабинах лифтов , на межквартирных площадках, на придомовой территории и в других местах общего пользования.

13.2. Проживающий обязан соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями , содержать принадлежащее ему помещение в чистоте и порядке , не допускать возникновения в помещении неприятных запахов.

13.3. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок , цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устраниению любого повреждения (блокирования) , возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования , производятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

13.4. Категорически запрещено кормить свободноживущих птиц (голубей и пр.) , разбрасывая корм либо устраивая кормушки на территории многоквартирного дома.

14. Поведение в аварийных ситуациях

14.1. В случае обнаружения аварии собственнику или проживающему необходимо немедленно сообщить об этом в Аварийно-диспетчерскую службу ТСЖ «Изумрудное» по телефону 21-53-65 (круглосуточно).

14.2. Если имеется утечка воды внутри помещения :

- по возможности немедленно перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода предотвратить проникновение воды в другие помещения
- сообщить об аварии в Аварийно-диспетчерскую службу ТСЖ «Изумрудное»

14.3. В случае наличия вероятности нанесения ущерба имуществу соседей в результате затопления , комиссией составляется Акт о затоплении. Повторный Акт о затоплении составляется после высыхания влаги.

15. Доступ работников ТСЖ «Изумрудное» в помещения

15.1. Собственники и проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей ТСЖ «Изумрудное» для :

- осмотра технического и санитарного состояния помещения
- осмотра санитарно-технического и иного оборудования , находящегося в помещении
- составления актов об авариях
- контрольного снятия показаний счётчиков

Председатель собрания

Рассохина Е.А.

Секретарь собрания

Гвоздева Т.А.