

Протокол от « 18 » декабря 2020 г.

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ОРГАНИЗАЦИИ ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА ЖИЛОГО
КОМПЛЕКСА «РОДНОЙ ГОРОД. ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания в жилом комплексе «Родной город. Октябрьское поле» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и иными нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

1.2. Настоящие Правила направлены на создание комфортных, уважительных и безопасных условий проживания и нахождения на территории Жилого Комплекса «Родной город. Октябрьское поле», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Берзарина, д.28А, корп.1,2,3,4 (далее – ЖК), а также обеспечение защиты законных прав и интересов собственников, способствование повышению инвестиционной привлекательности многоквартирного дома, как объекта недвижимости, призваны содействовать эффективному выполнению обязательств управляющей компании по жизнеобеспечению комплекса, управлению общим имуществом собственников Жилого комплекса, по обеспечению надлежащего выполнения возложенных на Управляющую организацию обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в ЖК.

1.3. В силу части 5 ст.46 ЖК РФ настоящие Правила являются обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

1.4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками/владельцами жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом), сотрудниками управляющей организации, помощниками по хозяйству, служащими, временно проживающими лицами, нанимателями, арендаторами и иными пользователями, а также посетителями при нахождении в помещениях и на территории ЖК.

1.5. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения Управляющей компанией мер ответственности к Собственникам жилых и нежилых помещений.

2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме.

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме (далее – МД) осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением

в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. 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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

2.3. В качестве пользователя жилого помещения собственник обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- е) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

2.4. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. Правила пользования общим имуществом.

3.1. Общее имущество – имущество в соответствии с ч.1 ст. 36 ЖК РФ, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности, а именно:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.3. Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на территории ЖК, не допускать ее загрязнения.

3.4. Собственники обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество, соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования, запрещено наносить надписи и расклеивать рекламные объявления. Частные объявления собственников помещений могут размещаться на сайте ЖК по адресу <http://berzarina28a.ru> в соответствующей объявлению теме.

3.5. 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. Хранение/складирование мебели, строительных материалов и личных вещей (колясок, велосипедов и т.д.), строительного мусора в местах общего пользования – не допускается. Запрещается производить распил строительных материалов в местах общего пользования.

3.6. Установка шкафов в квартирных холлах запрещается

3.7. Твердые коммунальные отходы и пищевые отходы должны складироваться в местах, специально отведенных для их накопления и в специальной упаковке (мусорный мешок).

Вывоз крупногабаритных отходов обеспечивается в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе по заявкам собственников, либо самостоятельно собственниками путем доставки крупногабаритных отходов на площадку для их складирования.

Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в не предусмотренных для этой цели местах ЖК.

3.8. Хранение предметов на отливах, карнизной части фасада – запрещено.

3.9. Размещение дополнительных предметов декора не допускается без согласования с собственниками и Управляющей организацией.

3.10. Запрещается устанавливать в местах общего пользования любые двери, устанавливая любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, запрещается любым образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования и наружного фасадного остекления.

3.11. Разрешается закрывать дверь из лифтового холла в квартирных холл на замок при условии соблюдения следующих условий:

- возможности выхода из квартирного в лифтовый холл без ключа;
- в случае оборудования указанной двери электромагнитным или электромеханическим замком, этот замок необходимо подключить к системе противопожарной сигнализации силами Управляющей организации;
- инициатору закрытия квартирного холла необходимо получить письменное согласие собственников всех квартир, расположенных в данном квартирном холле;
- обязательно уведомление Управляющей организации о планируемом закрытии холла в срок не позднее 1 рабочего дня до даты закрытия;
- обязательна передача ключей от закрываемого квартирного холла Управляющей организации в срок не позднее 1 рабочего дня с даты его закрытия.

3.12. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы не соответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

3.13. Не допускается распитие алкогольных напитков, курение, парение и воскурение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, лифтах, холлах и на лестничных клетках многоквартирного дома, а также на расстоянии ближе, чем 15 м от входа в подъезд.

3.14. Категорически запрещается выброс любых предметов, мусора из окон помещений, в том числе окурков сигарет.

3.15. Не допускается нахождение в местах общего пользования: в коридорах, лифтах, подъезде, холлах, вестибюлях и на лестничных клетках в грязной, пачкающей одежде.

3.16. Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком и согласованных Управляющей организацией: различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

3.17. В соответствии с требованиями пожарной безопасности при распространении и использовании пиротехнических изделий, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 22.12.2009 N 1052 применение пиротехнических изделий запрещается в помещениях, зданиях и сооружениях любого функционального назначения, а также на крышах, балконах, лоджиях и выступающих частях фасадов зданий (сооружений), а также на территории ЖК.

3.18. Запрещается самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, нарушающие травяного покрытия газонов.

3.19. Склаживать на озелененных территориях любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревья гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов. Не допускается выгул животных на участках с декоративными клумбами. Выгул животных должен осуществляться в специально отведенных для этого местах.

3.20. Запрещается:

- открывать и проникать в этажные и домовые электрощиты;
- вмешиваться в работу электрических приборов и светильников в помещениях общего пользования;
- самостоятельно подключаться к системам электроснабжения, расположенным в помещениях общего пользования;
- самостоятельно ремонтировать системы освещения и электроснабжения помещений общего пользования;
- находиться на кровле лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту многоквартирного дома, запрещается.

3.21. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить информации в круглосуточную диспетчерскую службу.

3.22. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность по ст. 7.19, 7.20, 7.21, 7.21 КоАП РФ, ст.167, 168, 213, 214 УК, а также гражданско-правовую по возмещению материального ущерба.

3.23. Собственник обязан обеспечить свободный доступ работников управляющей организации к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений собственника, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4. Проведение ремонтно-отделочных работы. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ.

4.1. Проведение ремонтно-строительных и погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в соответствии с Правилами проведения ремонтно-отделочных работ в жилых домах по адресам: г.Москва, ул. Берзарина, д.28а, к. 1,2,3,4, являющимися Приложением №1 к настоящим Правилам.

5. О соблюдении покоя граждан и тишине.

5.1. Ночное время - период времени с 23 часов до 7 часов.

5.2. К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время в ЖК относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- 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 автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;
- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время на территории ЖК.
- уровень шума не должен превышать 45 децибел по максимальному уровню звука.

5.3. Шумные ремонтные работы запрещается проводить с понедельника по суббота с 19:00 часов до 9:00 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни круглосуточно.

С установлением дневных часов тишины в период с 13:00 до 15:00

6. Пропускной режим на территорию ЖК.

6.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников, на территории Жилого комплекса установлен пропускной режим.

6.2. Для прохода пешеходов и проезда транспортных средств на территорию ЖК организуются и оборудуются контрольно-проходные пункты (далее - КПП).

6.3. Пропускной режим – установленный порядок пропуска пешеходов и автомобилей через КПП.

Пропускной режим должен обеспечить удобный проход лиц, проживающих в жилом комплексе, их родственников, гостей и посетителей, в том числе маломобильных жителей (мамы с колясками, жители с тяжелыми сумками), а также сотрудников, работающих на территории жилого комплекса, организованный ввоз (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей и исключить:

- неправомерный проход посторонних лиц на территорию ЖК;
- бесконтрольный внос (ввоз) и вынос (вывоз) крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов.

6.4. Пропускной режим пешеходов на территорию ЖК:

6.4.1. Ограничение пешего доступа на территорию ЖК и к объекту собственности самого собственника и членов его семьи, проживающих совместно с ним, работников организаций, расположенных в нежилых помещениях, не допускается. Пеший доступ на территорию ЖК собственников и членов его семьи, проживающих совместно с ним, осуществляется по постоянному пропуску, выдаваемому Управляющей организацией в виде магнитного ключа, карты, иного технического средства доступа. В случае отсутствия постоянного пропуска пропуск на территорию ЖК осуществляется при предъявлении документа, удостоверяющего личность для собственника, либо паспорта, подтверждающего факт регистрации по месту жительства в ЖК – для членов семьи собственника, проживающих совместно с ним. Допуск также возможен по согласованию с собственником помещения в ЖК в соответствии с п 6.4.3. Правил. Дети, не достигшие 14 летнего возраста, допускаются на территорию, назвав ФИО и номер квартиры собственника. Передача постоянного пропуска третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск блокируется.

6.4.2. Пеший проход посетителей на территорию ЖК без сопровождения собственников, либо членов семей собственников, совместно с ними проживающими, осуществляется только через КПП.

6.4.3. Пеший доступ посетителей собственников помещений ЖК осуществляется на основании соответствующей заявки от собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, на КПП. Количество заявок на пеший проход посетителей неограниченно. Заявка может быть сделана по телефону с телефонного номера собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, при условии, что сведения о таком телефонном номере собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, учтены в Управляющей организации, либо заявка может быть осуществлена путем личного обращения на КПП собственника, либо членом семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, либо через мобильное приложение.

При подаче заявки указывается Фамилия, Имя и Отчество (при наличии) посетителя, дата и время прохода.

6.4.4. В случае если у собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, существует потребность в постоянном пешем доступе посетителя (няня, домработница, арендаторы, работники организаций, расположенных в нежилых помещениях, рабочие бригады и т.п.) таким посетителям по заявке собственника, поданной в письменной форме в Управляющую организацию, оформляется временный пропуск на срок, указанный собственником, либо членом семьи собственника, но не более 1 (Одного) года. По истечении срока действия пропуска при необходимости оформляется новый пропуск в том же порядке, указанном в настоящем пункте. Временный пропуск может быть изготовлен в виде технического средства доступа на территорию ЖК с ограниченным сроком действия.

6.4.5. Лицо, обеспечивающее пропускной режим при обеспечении пешего доступа посетителю вправе осуществить проверку личности посетителя и внести запись о его посещении в специальный журнал, а после ухода посетителя в такой журнал проставить отметку о том, что посетитель покинул территорию ЖК.

6.5. Пропускной режим автомобилей на территорию ЖК:

6.5.1. Собственники, либо члены семьи собственника, совместно с ним проживающие, проезжают на территорию через КПП при наличии постоянного пропуска, выданного Управляющей организацией ЖК в виде брелока, карты, иного технического средства доступа, либо путем идентификации номера автомобиля с данными на КПП.

6.5.2. Постоянные пропуска для въезда автомобилей выдаются Управляющей организацией для собственника, членов семьи собственника, совместно с ним проживающих, в количестве, необходимом для осуществления въезда принадлежащих им на праве собственности автомобилей, потребность во въезде которых существует у таких лиц, с учетом ограничений, установленных пунктом 6.5.4 Правил.

Передача постоянного пропуска третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск изымается/блокируется.

6.5.3. Арендаторы жилых и нежилых помещений, сотрудники организаций, расположенных в нежилых помещениях проезжают на территорию через КПП при наличии временного пропуска, выданного Управляющей организацией ЖК в виде брелока, карты, иного технического средства доступа.

Временный пропуск также может быть изготовлен на бумажном носителе с указанием номера автомобиля. Временные пропуска на въезд автомобилей арендаторов, сотрудников организаций, расположенных в нежилых помещениях выдаются Управляющей организацией

по заявке собственника, поданной в письменной форме в Управляющую организацию на срок, указанный собственником, но не более 1 (Одного) года. По истечении срока действия пропуска при необходимости оформляется новый пропуск в том же порядке, указанном в настоящем пункте. Временный пропуск может быть изготовлен в виде технического средства доступа на территорию ЖК с ограниченным сроком действия, либо изготовлен на бумажном носителе.

Передача временного пропуска третьим лицам не допускается. При выявлении факта передачи постоянный пропуск изымается/блокируется.

6.5.4. Ограничение на количество пропусков постоянных для автомобилей Собственников, либо членов семьи собственников, совместно с ним проживающих, а также на количество временных пропусков для автомобилей посетителей, арендаторов жилых и нежилых помещений, сотрудников организаций расположенных в нежилых помещениях, нянь, домработниц и т.д. устанавливается из расчета 1 постоянный или 1 временный пропуск (до 1 года) на каждые 20 кв.м. площади помещений, принадлежащих собственнику

6.5.5. Въезд на территорию ЖК автомобилей, оказывающих разовые услуги, таких как такси, курьерская доставка и т.д. осуществляется через КПП по заявкам на пропуск автотранспорта с указанием даты въезда, номера автомобиля, Заявка может быть сделана по телефону с телефонного номера собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, при условии, что сведения о таком телефонном номере собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, учтены в Управляющей организации, либо заявка может быть осуществлена путем личного обращения на КПП собственника, либо членом семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, либо подана через мобильное приложение.

Время пребывания на территории автотранспорта, связанного с оказанием услуг (доставка, сборка, установка, такси и т.д.) не должно превышать 60 минут.

При нарушении срока пребывания на территории ЖК автомобилю, владелец которого допустил нарушение, въезд на территорию ЖК может быть заблокирован.

Количество заявок на въезд автотранспорта, связанного с оказанием услуг (доставка, сборка, установка, такси и т.д.) неограниченно.

6.5.6. Въезд на территорию ЖК автомобилей посетителей собственников помещений ЖК, посетителей членов их семей, сотрудников организаций, расположенных в нежилых помещениях разрешен по заявкам с ограничением времени нахождения автомобиля на территории ЖК не более 24 часов и парковкой на стоянке, предназначенной для стоянки гостевых автомобилей (паркинг для посетителей на 10 мест около КПП-1).

Въезд на территорию ЖК автомобилей посетителей собственников помещений ЖК осуществляется при наличии свободных парковочных мест на паркинге для посетителей по гостевому пропуску на основании соответствующей заявки от собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении. Заявка может быть сделана по телефону с телефонного номера собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении при условии, что сведения о таком телефонном номере собственника, либо члена семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, учтены в Управляющей организации, либо заявка может быть осуществлена путем личного обращения на КПП собственника, либо членом семьи собственника, совместно с ним проживающего, работника организации, расположенной в нежилом помещении, а также подана через мобильное приложение.

При подаче заявки указывается номер автомобиля посетителя, дата и время въезда.

При нарушении срока парковки на территории ЖК автомобилю, владелец которого допустил нарушение, въезд на территорию ЖК может быть заблокирован при первом нарушении – на 1 (одну) неделю, при повторном нарушении – на 1 (один) месяц, при последующем – постоянно.

Лицо, обеспечивающее пропускной режим при обеспечении проезда автомобиля на территорию ЖК по гостевому пропуску вправе осуществить проверку личности гостя и внести запись о проезде автомобиля в специальный журнал, а после выезда автомобиля с территории ЖК в такой журнал проставить отметку о том, что автомобиль покинул территорию ЖК.

6.5.7. Заезд и парковка на территорию ЖК транспортных средств медицинской скорой помощи, правоохранительных органов, противопожарных, аварийных служб и мусоровозов осуществляется беспрепятственно в любое время суток.

7. Правила движения и парковки автотранспорта на территории ЖК.

7.1. Движение транспорта по территории ЖК осуществляется со скоростью не более 20 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой с обязательным соблюдением Правил дорожного движения. На территории ЖК движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, использование звуковых сигналов допускается только для предотвращения дорожно-транспортных происшествий и аварийных ситуаций.

7.2. При нанесении материального ущерба (официально зарегистрированного) в связи с нарушением порядка парковки пропуска на въезд автомашин нарушителям будут блокироваться до момента возмещения нанесенного ущерба в полном объеме.

7.3. Запрещена стоянка автотранспорта перед домами с работающим двигателем более 5 минут.

7.4. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории ЖК.

7.5. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, тротуарах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, пожарных въездах и выездах, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта. Заезд на бордюры и брусчатку запрещен. Одно машино-место в пределах нанесенной разметки предназначено для парковки только одной машины, запрещена парковка на 2-х машино-местах одновременно, а также запрещено перекрывать автомобилем свободное парковочное машино-место. Запрещена парковка автомобилей, перекрывающих выезд из парковочных карманов других автомобилей. За первое нарушение правил, установленных настоящим пунктом, нарушителю делается предупреждение, при повторном нарушении въезд неправильно припаркованного автомобиля на территорию ЖК блокируется сроком на 1 неделю, при каждом следующем нарушении – на 1 месяц.

7.6. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

8. Правила проведения погрузочно-разгрузочных работ.

8.1. Погрузочно-разгрузочные работы – это комплекс мер, направленных на завоз, вывоз крупногабаритных грузов, строительных материалов, сыпучих, загрязняющих, если груз не может пронести один человек без применения специальных приспособлений;

8.2. Погрузка-разгрузка указанных грузов и материалов в лифт осуществляется через подземный паркинг с соблюдением правил погрузочно-разгрузочных работ, установленных Правилами пользования машино-местами, использования общего имущества, организации пропускного режима подземной автостоянки жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле», расположенной по адресу: город Москва, улица Берзарина, дом 28а, корпус 5

8.3. Проведение погрузочно-разгрузочных работ через главный вход (подъезд) запрещено.

8.4. Погрузочно-разгрузочные работы в нежилых помещениях, расположенных на первом этаже, проводятся с наземной парковки.

8.5. Режим проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также режим использования лифта для их проведения устанавливается: с 9:30 до 19:00, кроме воскресенья и праздничных дней.

8.6. Проведение погрузочно-разгрузочных работ должно производиться при соблюдении следующих условий:

- все поднимаемые и спускаемые предметы должны быть упакованы дополнительно в материал, обеспечивающий защиту элементов жилого дома (лифт, подъезд, лестницу, квартирный этаж) от пыли, мусора, ударов: сыпучие материалы должны быть упакованы в мешки сверх заводской упаковки, строительный мусор должен быть упакован в двойной мешок, несипучие строительные материалы (блоки, плитка, кирпич и т.п.) должны быть упакованы в полиэтилен (мешок, стрейчпленка), острые углы строительных материалов должны быть также упакованы.

- нагрузка на лифт не должна превышать 600 кг;

- для погрузочно-разгрузочных работ используется только лифт, предназначенный для перевозки грузов;

- строительные материалы при погрузке-выгрузке не должны соприкасаться со стенами лифта, лифтовых холлов, лестницы;

- после перевозки груза Собственник должен обеспечить уборку (на улице, в лифте, в местах общего пользования) всех загрязненных поверхностей, в том числе стен, пола, плинтусов, стен и пола кабины лифта; результаты проведенной уборки необходимо представить дежурному сотруднику УК, ответственному за контроль проведения погрузочно-разгрузочных работ.

8.7. За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента устранения нарушений, приостановки ремонтно-отделочных работ на срок до 5-ти дней. При этом собственник, в интересах которого проводятся погрузочно-разгрузочные работы возмещает ущерб от порчи лифтового имущества, перегрузки лифта, затраты по уборке мест общего пользования.

8.8. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, холлах и в иных местах общего пользования.

8.9. За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места общего пользования не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора. При отказе Собственника от освобождения мест общего пользования от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

8.10. Строительный мусор вывозится за счёт Собственника, силами последнего. Запрещено выбрасывать строительный мусор в контейнеры для ТБО, на контейнерную площадку.

8.11. За нарушение правил, установленных настоящим пунктом, погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента, пока места контейнеры ТБО или контейнерная площадка, не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора Собственника. При отказе Собственника от освобождения контейнеров ТБО, контейнерной площадки от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом применяется ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

8.12. Для въезда автомобиля, доставляющего крупногабаритных материальных ценностей, строительных материалов на территорию ЖК, либо осуществляющего их вывоз, собственник помещения, находящегося в многоквартирном доме оформляет в управляющей организации, либо на КПП разовую заявку на пропуск автотранспорта лично, либо с телефонного номера, зарегистрированного в базе телефонных номеров собственников помещений, либо через мобильное приложение.

8.13. Остановка автомобиля и краткосрочная стоянка на время проведения погрузочно-разгрузочных работ осуществляется в свободных зонах, не препятствуя проходу, проезду.

8.14. Погрузочно-разгрузочные работы производятся с соблюдением правил движения и парковки автотранспорта на территории ЖК, установленных Разделом 7 Правил проживания, организации пропускного режима жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле».

8.15. Лицо, в обязанности которого входит обеспечение внутриобъектового и пропускного режима контролирует организацию транспортировки груза и хода самих работ на предмет:

- сохранности общего имущества МКД (пол, стены, отделка лифта, двери и т.д.). В случае необходимости перемещения грузов, способных нанести повреждения поверхностям помещений общего пользования, эти поверхности предварительно должны быть защищены собственником или грузчиками, выполняющими работы, вспомогательными материалами (ДВП, картон, фанера, пленка);

- соблюдения пропускного режима;

- соблюдения нормы грузоподъемности грузового лифта, распределения груза по площади лифта во избежание перегруза одной стороны;

- наведения порядка после окончания работ собственником или строителями, выполняющими работы.

8.16. Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций.

9. Правила поведения на детских площадках.

9.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие территории двора.

9.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкоголь содержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;

- курить;

- засорять территорию детской площадки;

- выражаться нецензурными выражениями;

- категорически запрещается выгуливать домашних животных;

- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;

- совершать другие противоправные действия.

10. Содержание домашних животных.

10.1. Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах.

10.2. Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

10.3. Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

10.4. Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

10.5. Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

10.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке, крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке;

- выгуливание собак проводить вне территории ЖК.

10.7. Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

10.8. Владельцы собак, причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

11. Заключительные положения.

11.1. Правила могут быть изменены или дополнены только по решению Общего Собрания Собственников помещений.

11.2. Управляющая организация ЖК доводит до сведения собственников, пользователей и гостей ЖК, контролирует исполнение и реализацию настоящих Правил, а также обязана ознакомить всех сотрудников, включая охрану ЖК, о Правилах.

Приложение №1

**к Правилам проживания, организации пропускного режима
жилого комплекса «РОДНОЙ ГОРОД. ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»**

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
В ЖИЛЫХ ДОМАХ ПО АДРЕСАМ: МОСКВА, УЛ. БЕРЗАРИНА, Д. 28А, К. 1,2,3,4**

Определения.

Собственник – собственник жилого, нежилого помещения многоквартирных домов по адресам: Москва, ул. Берзарина, д. 28а, к. 1,2,3,4

УК – компания, осуществляющая функции по управлению многоквартирными домами по адресам: Москва, ул. Берзарина, д. 28а, к. 1,2,3,4

Помещение – жилое, нежилое помещение в многоквартирных домов по адресам: Москва, ул. Берзарина, д. 28а, к. 1,2,3,4

Приостановление ремонтно-отделочных работ – приостановление действия пропусков ремонтных рабочих.

Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

1. Перед началом проведения ремонтно-отделочных работ Собственник обращается в УК с заявлением о начале проведения работ с указанием вида работ, сроков проведения работ, лицах, имеющих право на доступ в помещение без предварительного согласования с Собственником. В заявлении также указывается ФИО и контактный телефон лица, ответственного за проведение ремонтно-отделочных работ. К заявлению прилагаются: проектная и разрешительная документация в случае перепланировки (переустройства, реконструкции), список и копии паспортов лиц, имеющих право на доступ в помещение без предварительного согласования с Собственником. Заявление подписывается лично Собственником.
2. Собственник имеет право выписать доверенность на право представления интересов Собственника в УК, причем подпись доверителя должна быть заверена нотариально, либо организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении или ответственным сотрудником УК.
3. Собственник оснащает Помещение сантехническим оборудованием (раковина и унитаз) для мытья приквартирного коврика и слива грязной воды. В помещении, где устанавливается раковина и унитаз, должна быть выполнена гидроизоляция. Гидроизоляция должна быть предъявлена главному инженеру УК в течение 1 дня с момента начала работ.
4. Дверной проем в Помещение должен быть обклеен уплотнителем и занавешен тканью или полиэтиленовой пленкой.
5. На период проведения ремонтно-отделочных работ перед входом в Помещение должен быть размещен влажный коврик.
6. При выходе из Помещения, обувь лиц, производящих ремонтно-отделочные работы, должна быть тщательно вымыта. Возможно использование бахил.
7. Проживание работников, осуществляющих ремонтно-отделочные работы в Помещении без оформления временной регистрации запрещено.
8. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный третьим лицам при проведении ими данных работ.

9. Шумные ремонтные работы запрещается проводить в часы, установленные пунктом 5.3. Правил проживания, организации пропускного режима жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле».

10. Переоборудование, перепланировка и реконструктивные работы в Помещении разрешается производить только после рассмотрения проекта в Мосжилинспекции и получения документально оформленного разрешения. Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов и лоджий;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать жилую площадь за счёт квартирных холлов и присоединения лоджий, балконов без согласованного проекта;
- устанавливать на фасад здания наружные блоки кондиционеров, антенны и прочее инженерное оборудование;
- выводить дренаж с кондиционеров на или под фасад здания;
- изменять размеры входной двери в помещение;
- прокладывать по квартирному холлу кабель-каналы, короба и иные материалы для прокладки кабеля;
- устраивать теплые водяные полы;
- закрывать свободный доступ к канализационным стоякам;
- устанавливать вентиляторы в/на вентиляционные каналы.

11. Категорически запрещается увеличивать количество приборов отопления и мощность установленных радиаторов, выносить радиаторы на балконы и лоджии. Запрещается сливать воду из системы отопления.

12. Запрещается установка запорной арматуры на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения.

13. При работе с применением «мокрых» процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

14. Перед проведением работ с выделением пыли или дыма Собственник должен обратиться в УК с заявлением об отключении квартирных пожарных датчиков, установленных в квартире, общеквартирном холле рядом с Помещением.

15. На время проведения работ с выделением пыли или дыма Собственнику необходимо обеспечить перекрытие вентиляционного стояка Помещения.

16. Перед погрузочно-разгрузочными работами дежурным сотрудником УК проводится инструктаж лиц, их проводящих, по порядку их проведения, погрузочно-разгрузочные работы проводятся строго под контролем дежурного сотрудника УК.

17. Правила погрузочно-разгрузочных работ:

- погрузочно-разгрузочные работы проводятся в соответствии с правилами, установленными Разделом 7 Правил проживания, организации пропускного режима жилого комплекса «Родной город. Октябрьское поле».

18. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, категорически запрещается выбрасывание мусора из окон Помещения. Запрещается устанавливать на фасад дома лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.

19. Не допускается складирование строительного материала, мебели и мусора на лестницах, межквартирных холлах и в иных местах общего пользования.

20. Строительный мусор вывозится за счёт Собственника, силами последнего. Запрещено выбрасывать строительный мусор в контейнеры для ТБО, на контейнерную площадку.

21. Собственник обеспечивает соблюдение привлеченными рабочими (организациями) Правил проведения ремонтно-отделочных работ.

22. Собственник обязан предоставить беспрепятственный доступ ответственных сотрудников УК в Помещение на любом этапе работ.

23. При проведении работ запрещено использование инструментов, производящих шум и/или вибрацию сверх значений, установленных действующим законодательством.

Ответственность за нарушение настоящих правил.

За нарушение п. 4 настоящих Правил ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до оснащения Помещения необходимым оборудованием.

За нарушение п. 5,6 настоящих Правил выносится предупреждение, при повторном нарушении - ремонтно-отделочные работы приостанавливаются на период до 2-х дней.

За нарушение п. 7 настоящих Правил Собственник компенсирует затраты по уборке загрязненных работниками помещений, при повторном нарушении - ремонтно-отделочные работы приостанавливаются на период до 5-ти дней.

За нарушение п. 9 настоящих Правил выносится предупреждение, при повторном нарушении ремонтно-отделочные работы приостанавливаются на период до 5-ти дней.

За нарушение п. 10 настоящих Правил ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до возвращения помещения в первоначальное (до перепланировки/переоборудования/реконструкции) состояние, или до получения документально оформленного разрешения.

За нарушение п. 11,12,13 настоящих Правил ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до возвращения инженерных систем в первоначальное состояние.

За нарушение п. 14, 15 настоящих Правил применяется ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до устранения этих нарушений.

За нарушение п. 16, 17 настоящих Правил погрузочно-разгрузочные работы приостанавливаются до момента устранения нарушений, приостановки ремонтно-отделочных работ на срок до 5-ти дней. При этом собственник возмещает ущерб от порчи лифтового имущества, перегрузки лифта, затраты по уборке мест общего пользования.

За нарушение п. 18 настоящих Правил ремонтно-отделочные работы приостанавливаются на срок до 30-ти дней.

За нарушение п. 19 настоящих Правил ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента, пока места общего пользования не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора. При отказе Собственника от освобождения мест общего пользования от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.

За нарушение п. 20 настоящих Правил применяется ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента, пока места контейнеры ТБО или контейнерная площадка, не будут освобождены от строительного материала, мебели и мусора Собственника. При отказе Собственника от освобождения контейнеров ТБО, контейнерной площадки от строительного материала, мебели и мусора в течение 1-го дня, УК вправе самостоятельно, без предварительного уведомления Собственника осуществить вынос и вывоз данных предметов за счет Собственника, при этом применяется ремонтно-отделочные работы приостанавливаются до момента компенсации Собственником затрат на вынос и вывоз вышеуказанного мусора.