

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МКД

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила пользования помещениями и общим имуществом в МКД (далее – Правила, настоящие Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от 21.01.2006, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения Исполнителем и всеми лицами, владеющими или пользующимися помещениями в МКД (далее по тексту также собственники помещений), а также иными лицами, их посещающими (в том числе работниками подрядных организаций, сотрудниками, осуществляющими доставку или оказывающими собственникам помещений иные услуги на территории МКД). В последнем случае собственники помещений обеспечивают недопущение нарушений настоящих Правил своими посетителями, отвечая за их действия перед Исполнителем, как за свои собственные.

1.3. Право пользования помещениями в МКД имеют лица, указанные в Гражданском кодексе Российской Федерации, Жилищном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативно-правовых актах.

1.4. Пользование помещениями в МКД должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилых помещениях граждан, соседей, лиц, владеющих и пользующихся нежилыми помещениями, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

1.5. Оглавления разделов настоящих Правил приведены по наименованию отдельных помещений в МКД, конструктивных элементов, инженерных систем и (или) оборудования и устанавливают правила пользования ими.

2. Жилые и нежилые помещения, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенные к общему имуществу МКД

2.1. Пользование жилыми и нежилыми помещениями, принадлежащими гражданам и юридическим лицам на установленных законом основаниях и не отнесенными к общему имуществу МКД, осуществляется с соблюдением следующих принципов:

2.1.1. жилые помещения в МКД используются для проживания в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями утв. Постановлением Правительства Российской Федерации №25 от 21.01.2006 и настоящими Правилами;

2.1.2. допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, также допускается в случаях своевременной и полной передачи показаний индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

2.1.3. размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается;

2.1.4. нежилые помещения используются их собственниками и владельцами в соответствии с настоящими Правилами, их назначением и действующим законодательством;

2.1.5. назначение жилого или нежилого помещения не подлежит изменению иначе, как в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.6. жилые и нежилые помещения в МКД должны содержаться в чистоте и порядке, их собственники самостоятельно обеспечивают сохранность таких помещений и находящегося в них имущества;

2.1.7. самовольное переустройство или перепланировка жилых и нежилых помещений не допускается.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. не допускать превышения уровня шума при пользовании жилыми и нежилыми помещениями нормативно установленных величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками,

магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других граждан. В ночное время с 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина, в выходные и нерабочие праздничные дни с 22 часов до 9 часов (за исключением периода с 22 часов 31 декабря до 3 часов 1 января);

2.2.2. соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и правила содержания домашних животных в жилых и нежилых помещениях, контролировать, чтобы домашние животные не причиняли беспокойство иным гражданам, не представляли опасности для жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц. Содержание на балконах и лоджиях животных и птиц запрещается. Запрещается разводить в жилых и нежилых помещениях животных в коммерческих целях;

2.2.3. содержать в чистоте балконы и лоджии, не допускать загромождения балконов и лоджий предметами домашнего обихода, мебелью, оборудованием и т.п.;

2.2.4. разводить цветы и другие растения только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для нижерасположенных помещений. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии. Не допускается производить выброс мусора, чистку ковров, вывешивать белье и т.п. из окон, с балконов и лоджий; сбрасывать пепел и окурки при курении из окон, с балконов и лоджий;

2.2.5. соблюдать правила пожарной и электробезопасности при эксплуатации жилых и нежилых помещений, правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных электрических приборов, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

2.2.6. в случае длительного отъезда (более 48 часов) или передачи помещения в аренду уведомить об этом Исполнителя, сообщив по телефону аварийно-диспетчерской службы или предоставив в письменном виде информацию о контактных лицах, которые будут обеспечивать доступ в помещение в отсутствие Заказчика в случаях возникновения опасности для общего имущества МКД, иных жилых и нежилых помещений, жизни, здоровья и имущества граждан и юридических лиц.

2.3. Собственникам и пользователям помещений категорически запрещается хранить в помещениях МКД взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества, и предметы.

2.4. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен собственникам помещений не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

2.5. Последствия недопуска Исполнителя в помещение.

2.5.1. В случае недопуска Исполнителя (включая уполномоченных Исполнителем представителей подрядных организаций) в помещение, составляется акт об отказе в допуске в помещение. Акт об отказе в допуске Исполнителя в помещение подписывается Исполнителем и собственником помещения, а в случае отказа последнего от подписания акта - Исполнителем и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Исполнителя для осмотра помещения, причины отказа собственника помещения в допуске Исполнителя в помещение (если Исполнителю сообщено о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии), препятствующих Исполнителю в проведении проверки.

2.5.2. В случае недопуска Исполнителя в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреннего оборудования помещений, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков, ответственность за состояние находящегося в помещении собственника общего имущества возлагается на последнего.

2.6. Порядок производства строительных (ремонтных, отделочных, сантехнических, электротехнических и др.) работ в помещениях, в том числе работ по перепланировке и переустройству.

2.6.1. Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- любые изменения в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, перенос нагревательных приборов;
- устройство вновь и переустройство существующих туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов;

- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2.6.2. Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, и включает в себя в т.ч.:

- перенос и разборку перегородок, перенос и устройство оконных и дверных проёмов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счёт вспомогательных и общедомовых помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

2.6.3. При планировании строительных работ или выполнении проектных работ должны быть учтены следующие ограничения, в частности, не допускается:

- производство ремонтных работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций МКД, нарушению работы инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных систем и оборудования;
- изменение функционального назначения жилых комнат, кухонь и санузлов (не допускается размещение кухни или санузла над жилой комнатой или наоборот);
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан, в т.ч. применение оборудования и инструмента, вызывающего превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- сносить, ослаблять, уменьшать сечения несущих элементов конструкций здания, устраивать проемы и пробивать в них ниши, отверстия и борозды (за исключением борозд глубиной до 20 мм и длиной до 1 500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям);
- пробивать борозды в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре;
- нарушать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия;
- прокладывать электрические, водопроводные и канализационные сети без освидетельствования работ, подлежащих закрытию, представителями Исполнителя с оформлением соответствующих актов;
- отводить конденсат от внутренних и наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасад здания. Помимо указанных в настоящем подпункте ограничений собственники помещений должны соблюдать требования, предусмотренные разделами 5, 6, 7, 8 настоящих Правил.

2.6.4. Работы по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений подлежат обязательному **предварительному согласованию**, в том числе собственник помещения обязан:

- разработать проектную документацию на планируемые виды работ в специализированной организации, имеющей специальные разрешения на данные виды деятельности (допуски от СРО);
- согласовать проектные решения с Исполнителем;
- согласовать проектную документацию с районным управлением государственной противопожарной службы (Государственным пожарным надзором), с санитарно-эпидемиологическим надзором, иными контрольными органами (если это применимо с учетом видов работ, планируемых к выполнению);
- согласовать проектную документацию с Администрацией Кировского района города Новосибирска, получить разрешение Администрации на перепланировку или переустройство;
- предоставить Исполнителю копию согласованной проектной документации, утвержденной специализированными организациями и Администрацией Кировского района города Новосибирска.

2.6.5. До начала производства строительных работ (включая переустройство и перепланировку) собственнику помещений необходимо:

- предоставить Исполнителю график проведения ремонтных работ с указанием в т.ч. времени проведения шумных работ;

- предоставить Исполнителю копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;
- предоставить Исполнителю заявление собственника о назначении лица, уполномоченного представлять его интересы при производстве ремонтных работ в помещении, а также список лиц, допущенных к производству работ. Отдельно определить лиц (с указанием контактных телефонов), ответственных при производстве работ за соблюдение техники безопасности и охраны труда, пожарной безопасности, электробезопасности, санитарных норм;
- заключить с Исполнителем договор на осуществление технического надзора при выполнении строительных работ, с обязательным оформлением актов освидетельствования скрытых работ и ответственных конструкций между собственником помещения, подрядной организацией и Исполнителем (если это применимо к видам работ, планируемых к выполнению в Помещении);
- оборудовать и оснастить помещение Заказчика следующим: средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) согласно требованиям пожарной безопасности; санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов); емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 50 литров); медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи.

2.6.6. Собственник помещения вправе осуществлять ремонтные работы в рабочие дни с 9.00 до 18:30, с перерывом шумовых работ - с 13.00 до 15.00, в выходные и нерабочие праздничные дни проведение таких работ запрещено.

2.6.7. В ходе выполнения ремонтных работ собственник помещения обязан:

- обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителей Исполнителя (включая уполномоченных специалистов подрядных организаций) с целью проверки хода и результатов производимых в помещении работ, для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкций здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной системы, для обеспечения выполнения иных требований, а в случае аварийной ситуации в целях ликвидации причин возникновения аварии;
- не допускать повреждения отделки стен, полов, потолков, ограждающих конструкций из стекла, металла, композитных и других материалов, иного общего имущества в МКД.

2.6.8. Заблаговременно (не позднее, чем за 2 рабочих дня) приглашать представителя Исполнителя для проведения освидетельствования работ, подлежащих закрытию, а также для участия в испытаниях общедомовых инженерных систем после вмешательства в них при производстве строительных работ с составлением следующих актов:

- акты освидетельствования скрытых работ по всем видам работ, подлежащих закрытию;
- акты гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения (для работ в системе водоснабжения);
- акт гидравлических испытаний (пролива) хозяйственно-бытовой канализации помещения (для работ в системе канализации);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов и отопительных приборов системы отопления (для работ в системе отопления);
- акты гидравлических испытаний трубопроводов системы обогрева полов (для работ по устройству обогрева полов).

Испытания, предусмотренные настоящим пунктом, а также промывки систем, отдельные виды пуско-наладочных работ после вмешательства в общедомовые системы организовываются и оплачиваются Заказчиком. Производство данных видов работ не входит в обязанности Исполнителя по договору управления и является дополнительной услугой, оплачиваемой Заказчиком в отдельном порядке.

2.6.9. После окончания ремонтных работ Заказчик предоставляет Исполнителю исполнительную документацию на выполненные работы, в том числе:

- титульный лист проекта с указанием адреса помещения и наименования проекта переустройства инженерных систем и/или перепланировки квартиры;
- пояснительная записка к проекту;
- чертежи формата А3 планов с привязкой по месту с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным решениям;

- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносов узлов, соединений, принципиальные схемы систем с отметкой подрядной организации о соответствии выполненных работ проектным;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний (при необходимости);
- акты испытаний и измерений электрооборудования (при необходимости);
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы (при необходимости);
- информационное письмо с точным указанием названия, адреса и телефона фирмы - производителя работ и гарантийным сроком на произведенные работы;
- копии специальных разрешений (допусков) привлекаемых подрядных организаций на работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (если не предоставлялись ранее);
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование и системы на русском языке (в отношении оборудования, установленного на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД). Исполнительная документация передается Исполнителю в сброшюрованном виде, в двух экземплярах, один из которых после проверки правильности и достоверности ее составления, заверенный подписью Исполнителя, возвращается собственнику помещения, второй, заверенный подписью собственника, - остается у Исполнителя.

2.7. После окончания работ по перепланировке или переустройству собственник помещения обязан:

- 2.7.1. предъявить результат выполненных работ Государственному пожарному надзору и получить справку (заключение), подтверждающую соответствие выполненных работ требованиям пожарной безопасности;
- 2.7.2. предъявить результат выполненных работ Исполнителю на предмет оценки соответствия выполненных в помещении работ установленным требованиям;
- 2.7.3. в установленном порядке оформить акт ввода помещения в эксплуатацию;
- 2.7.4. обратиться в проектно-инвентаризационное бюро для внесения изменений в технический паспорт помещения по факту проведенной перепланировки или переустройства;
- 2.7.5. произвести внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости;
- 2.7.6. представить Исполнителю копию акта о вводе помещения в эксплуатацию, а также копию выписки из ЕГРН и копию технического паспорта.

3. Места общего пользования МКД

3.1. Места общего пользования МКД используются для обеспечения собственников и пользователей помещений теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены.

3.2. К местам общего пользования относятся: лестницы, тамбуры, вестибюли, лифтовые холлы, коридоры, переходные лоджии.

3.3. Собственники и пользователи помещений обязаны бережно относиться к местам общего пользования и расположенному в них инженерному оборудованию, коммуникациям, не допускать их порчи или загрязнения, соблюдать чистоту и порядок.

3.4. В местах общего пользования запрещается:

3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

3.4.2. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей в отступление от проекта из жилых и нежилых помещений в общие коридоры и вестибюли, если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации граждан из соседних помещений;

3.4.3. производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, системы дымоудаления, системы оповещения о пожаре и управления эвакуацией, системы пожаротушения). Уменьшение зоны действия автоматических пожарных извещателей в результате перепланировки или переустройства допускается только при дополнительной защите индивидуальными пожарными извещателями объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных выше автоматических установок;

- 3.4.4. менять замки на входных дверях в местах общего пользования, технологических помещений и ниш, технических чердаков, устанавливать дополнительные двери, решетки (в том числе не препятствующие свободной эвакуации людей и не ухудшающие условия эвакуации из соседних квартир), возводить стены и иные преграды без согласования с Исполнителем;
- 3.4.5. остеклять балконы и лоджии, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- 3.4.6. размещать бытовые вещи, мебель, оборудование, инвентарь, горючие материалы, другие предметы, складировать бытовой и строительный мусор;
- 3.4.7. загромождать двери, люки, выходы на незадымляемые лестничные клетки, входы на технические этажи, в машинные отделения и другие технологические помещения, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
- 3.4.8. открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления;
- 3.4.9. без оснований для этого нажимать кнопки систем автоматической противопожарной защиты (ручные извещатели), что может привести к срабатыванию системы пожаротушения и (или) необоснованному вызову пожарного расчета;
- 3.4.10. курить и употреблять алкогольные, токсические и наркотические вещества;
- 3.4.11. развешивать на дверях, стенах и других не предназначенных для этого поверхностях объявления, газеты, рисунки и прочее, а также делать надписи, наносить графические изображения и т.д.
- 3.5. Порядок производства погрузо-разгрузочных работ.
- 3.5.1. Проведение погрузочно-разгрузочных работ осуществляется силами и за счет средств собственников помещений с 9.00 до 20.00 часов.
- 3.5.2. Обязанности собственника помещения при проведении погрузочно-разгрузочных работ: а) подать устную заявку в диспетчерскую службу не позднее, чем за сутки до начала планируемых работ с указанием:
- адреса помещения собственника;
 - ФИО и телефона заявителя;
 - планируемой даты и времени проведения работ;
 - видов перемещаемого груза (сыпучие, несипучие, листовой, длинномерный материал, металлоконструкции, оборудование и т.д.);
 - габаритов, веса отдельной упаковки или единицы груза, общего веса.
- б) перемещение крупногабаритных грузов, не помещающихся в грузовой лифт, производится вручную по незадымляемой лестнице. При перемещениях длинномерных и крупногабаритных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;
- в) сыпучие грузы, упакованные в штучную тару изготовителя, должны быть дополнительно упакованы (обернуты) в полиэтиленовые пакеты или пленку во избежание их рассыпания из поврежденной тары; мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;
- г) обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ;
- д) пользование лифтом при вертикальном перемещении грузов допускается с учетом ограничений по грузоподъемности и габаритов лифта.
- 3.5.3. Собственник помещения обеспечивает сопровождение погрузо-разгрузочных работ на всем пути от дверей своего помещения до выхода за пределы придомовой территории, не допуская причинения вреда общему имуществу МКД, находящемуся в зоне производства работ.
- 3.5.4. Вывоз строительного мусора производится каждым собственником в индивидуальном порядке. При этом собственник помещения обязан обеспечить уборку территории в зоне погрузки мусора в транспортное средство перевозчика после окончания погрузочных работ.

4. Технологические помещения, крыша

- 4.1. К технологическим помещениям МКД относятся: помещения для разводки технических коммуникаций, для ввода электрокабеля, венткамеры, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), водомерные узлы, насосные станции, кладовые уборочного инвентаря, электрощитовые, машинные помещения лифтов, технические помещения, помещения пожарного поста, помещения для Управляющей организации.
- 4.2. Использование технологических помещений производится Исполнителем исключительно в тех целях, для которых они предназначены, в том числе для размещения служб Исполнителя и

подрядных организаций, необходимых для эффективного управления, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

4.3. Использование технологических помещений собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений не допускается. Собственникам помещений запрещается взламывать запоры, вскрывать двери и проникать в технологические помещения, организовывать в них производственные участки, мастерские, осуществлять хранение продукции, оборудования, мебели и других предметов.

4.4. Находиться на крыше МКД лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации или ремонту общего имущества, запрещается.

5. Фасады МКД

5.1. Все вновь устраиваемые, как и уже существующие элементы фасадов должны соответствовать единому цветовому и архитектурному решению фасадов, его композиции, конструктивной системе МКД, симметрии, ритму, объемно-пространственному решению, предусмотренных проектными решениями.

5.2. Под элементами фасадов подразумеваются, в частности: оконные, дверные, арочные проемы, остекление лоджий, балконов, оконного и дверного заполнения, витрины, козырьки, маркизы, навесы, эркеры, крыльца, ступени, наружные лестницы, приямки, облицовочные элементы и архитектурные украшения, рольставни, решетки, защитные экраны, таблички, информационные знаки и указатели, вывески, мемориальные доски, дополнительно устанавливаемое оборудование (видеокамеры наружного наблюдения, таксофоны, почтовые ящики, часы, рекламные и световые конструкции и т.д.).

5.3. Любые изменения фасадов, связанные с заменой, ремонтом или устройством отдельных его деталей или элементов, подлежат согласованию с Администрацией Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам. Решение об изменении, демонтаже существующих или установке новых элементов фасада утверждается общим собранием собственников помещений в МКД. После выполнения работ на фасадах в паспорт фасадов МКД вносятся соответствующие изменения за счет их инициатора.

5.4. Размещение внешних блоков кондиционеров, установок приточной вентиляции на фасаде МКД не допускается. Перечисленные устройства размещаются в специально предусмотренных для этого нишах, расположенных на переходных балконах.

5.5. При устройстве или замене элементов фасадов запрещается:

- изменение глубины откосов, архитектурных профилей проемов, закладка проемов при сохранении архитектурных контуров, устройство ложных окон, разделение проемов на части;
- изменение расположения окон и дверей в проеме по отношению к плоскости фасада, устройство витрин и входов, выступающих за плоскость фасада;
- произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства и оборудования окон и витрин, не соответствующее общему архитектурному решению фасада;
- некачественное решение швов между оконными, дверными коробками и проемами, ухудшающее внешний вид фасада; • произвольное изменение прозрачности, окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, замена остекления стеклоблоками, некачественное устройство остекления, ведущее к запотеванию поверхности и образованию конденсата;
- фрагментарная окраска или облицовка отдельных участков фасада;
- окраска поверхностей, облицованных камнем;
- повреждение поверхностей и отделки;
- изменение характеристик элементов устройства и оборудования, установленных проектной документацией.

5.5. При устройстве элементов фасада должны соблюдаться требования, установленные решением Совета депутатов Новосибирска от 27 июня 2012г. №640 «О Правилах благоустройства города Новосибирска».

5.6. Собственники помещений, имеющих отдельные входы с улицы, самостоятельно обеспечивают их надлежащее техническое состояние, в том числе уборку и своевременный ремонт крылец, козырьков, лестниц, перил, ступеней и т.д.

6. Трубопроводные инженерные системы

- 6.1. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за сохранность и работоспособность трубопроводов, запорных устройств и иной арматуры, оборудования, сантехнических приборов, установленных в трубопроводных общедомовых системах (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.
- 6.2. Демонтаж и замена индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, приборов учета тепловой энергии, запорной арматуры, обогревательных элементов и другого оборудования, установленного на трубопроводных системах допускается исключительно по предварительному письменному согласованию с Исполнителем.
- 6.3. Любое переустройство трубопроводных систем в помещениях допускается исключительно с соблюдением требований п. 2.6 настоящих Правил.
- 6.4. Собственники помещений обязаны оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок, не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры, систематически контролировать состояние трубопроводов и немедленно сообщать Исполнителю обо всех неисправностях трубопроводных систем.
- 6.5. Собственники и пользователи помещений в МКД извещаются и предупреждаются, что:
- 6.5.1. система отопления МКД сбалансирована и отрегулирована до предусмотренного проектом состояния, соответственно, любое вмешательство в систему отопления влечет за собой разбалансировку системы, требующую дополнительных работ по ее регулировке до предусмотренных проектом параметров, в том числе с участием специализированных организаций, а также ресурсоснабжающей и (или) теплосетевой организаций;
- 6.5.2. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующих испытаний системы на прочность и плотность;
- 6.5.3. отдельные вмешательства в систему отопления требуют последующей промывки системы;
- 6.5.4. в случае отсутствия согласования Исполнителя на вмешательство собственника помещения в систему отопления все расходы Исполнителя по проведению компенсирующих мероприятий (испытаний, наладки, регулировки, балансировки и т.д.) подлежат возмещению данным собственником;
- 6.5.5. несанкционированное вмешательство собственников и пользователей в систему отопления может иметь последствием утрату гарантийных обязательств застройщика, подрядчиков, осуществивших капитальный или текущий ремонт, на данную систему в целом.
- 6.6. Собственникам и пользователям помещений запрещается:
- 6.6.1. производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 6.6.2. самовольно демонтировать обогревающие элементы (радиаторы отопления), полотенцесушители и другое оборудование, предусмотренное проектной документацией;
- 6.6.3. самовольно увеличивать поверхности нагрева или количество отопительных приборов, устанавливая дополнительные полотенцесушители свыше количества, предусмотренного проектной документацией;
- 6.6.4. производить подключение системы теплых полов к системе отопления или горячего водоснабжения, использовать системы для дополнительного не предусмотренного проектом обогрева помещений;
- 6.6.5. самовольно устанавливать регулируемую и запорную арматуру в системе отопления, а также на стояковых трубопроводах систем горячего и холодного водоснабжения;
- 6.6.6. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 6.6.7. зашивать стояки систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения несъемной конструкцией (коробом или иной конструкцией, в том числе монолитной);
- 6.6.8. уменьшать сечение стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения;
- 6.6.9. выносить сети и приборы центрального отопления на лоджии или балконы;
- 6.6.10. сбрасывать в системы водоотведения МКД песок, наполнитель для кошачьего туалета, строительный мусор (в т.ч. остатки цемента, гипса, асбеста, мела и т.п.), тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и другие вещества, которые могут засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружений систем канализации, оказывать разрушающее воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации,

образовывать в канализационных сетях и сооружениях пожаровзрывоопасные и токсичные газопаровоздушные смеси;

6.6.11. пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

6.7. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

7. Системы электроснабжения, радиовещания, противопожарной защиты

7.1. Собственники и пользователи помещений в МКД несут ответственность за сохранность и работоспособность оборудования и сетей электроснабжения, противопожарной защиты, расположенных внутри помещения в границах своей зоны эксплуатационной ответственности.

7.2. Требования к эксплуатации электрических плит.

7.2.1. Собственники и пользователи помещений в МКД осуществляют самостоятельную эксплуатацию электроплит, а также внутриквартирных линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.

7.2.2. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

7.2.3. Техническое обслуживание электроплит должно осуществляться собственником помещения один раз в год, при этом проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

7.3. Собственникам помещений запрещается:

7.3.1. переносить квартирные электросчетчики, производить замену электросчетчиков, вводного кабеля в помещение без предварительного согласования с Исполнителем и электроснабжающей организацией (а при необходимости – с электросетевой организацией);

7.3.2. изменять схему электроснабжения;

7.3.3. заменять и увеличивать количество автоматических выключателей в электрощите в подъезде;

7.3.4. нарушать целостность пломб на индивидуальных приборах учета электрической энергии;

7.3.5. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

7.3.6. устанавливать дополнительные электронагревательные приборы в ванных комнатах (теплые полы, бойлеры и пр.) без согласования с Исполнителем;

7.3.7. отключать, заменять, демонтировать устройства оповещения о пожаре (пожарные извещатели), установленные в помещениях МКД;

7.3.8. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

7.4. Собственник помещения обязан обеспечить сохранность пломб на узлах отключения, устанавливаемых Исполнителем в случаях приостановления предоставления коммунальных услуг.

8. Система вентиляции

8.1. Жилые помещения снабжены приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением. Поступление наружного воздуха в помещения осуществляется через окна, а также обеспечивается устройствами «микропроветривания» в оконных рамах. Удаление воздуха из жилых помещений производится через унифицированные вентблоки для кухонь, ванных комнат и санузлов.

8.2. В подземной автостоянке (паркинге) предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Вентиляционные установки оборудованы системами автоматического регулирования.

8.3. Устройство вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях осуществляется их собственниками по отдельным проектам, выполненным с учетом требований п. 2.6 и 2.7 настоящих Правил. Обслуживание вентиляционных систем во встроенных нежилых помещениях

осуществляется их собственниками или специализированными организациями в соответствии с рекомендациями проектных и подрядных компаний.

8.4. Собственникам помещений в МКД запрещается уменьшать сечения вентиляционных каналов, уменьшать или демонтировать вентблоки, устраивать в них отверстия или прокладывать коммуникации (трубопроводы, кабели и пр.), а так же заклеивать вытяжные вентиляционные решетки, закрывать их предметами домашнего обихода, либо иным не предусмотренным проектом способом, устанавливать вытяжные электрические вентиляторы в квартирной вытяжной решетке.

9. Лифты

9.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в кабине лифта, в том числе:

9.1.1. перед тем, как войти в лифт, необходимо убедиться, что кабина лифта находится на одном уровне с этажными открытыми дверями лифта;

9.1.2. кнопкой "СТОП" следует пользоваться в исключительных случаях для экстренной остановки;

9.1.3. для перевозки ребёнка в коляске необходимо перед входом в кабину взять ребёнка на руки и войти с ним в кабину, после чего везти за собой пустую коляску. При выходе из кабины следует вначале вывезти пустую коляску, а затем выйти самому с ребёнком на руках;

9.1.4. при поездке взрослых с детьми дошкольного возраста первыми в кабину должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми должны выходить дети;

9.1.5. крупногабаритные грузы допускается перевозить только с разрешения обслуживающего персонала Исполнителя и только в пределах грузоподъёмности кабины лифта;

9.1.6. при остановке кабины между этажами запрещается пытаться самостоятельно выйти из неё – это опасно. Следует нажать кнопку "ВЫЗОВ", сообщить о случившемся диспетчерской службе Исполнителя и выполнять поступившие указания;

9.1.7. грузы в кабине лифта грузоподъёмностью 1 000 кг следует распределять по всей площади кабины.

9.2. При использовании лифтами категорически запрещается:

9.2.1. перегружать кабину лифта;

9.2.2. ввозить в кабину или вывозить из неё коляску с находящимся в ней ребёнком;

9.2.3. пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;

9.2.4. курить в кабине, перевозить легко воспламеняющиеся вещества и жидкости в открытой таре;

9.2.5. открывать вручную двери кабины и шахты;

9.2.6. осуществлять перевозку любых грузов в пассажирских лифтах грузоподъёмностью 400 кг;

9.2.7. осуществлять перевозку сыпучих материалов, строительного мусора в лифтах без герметичной упаковки, исключающей попадание мусора или сыпучих материалов в шахту лифта и на оборудование находящееся в кабине и шахте лифта;

9.2.8. осуществлять перевозку крупногабаритных или длиннолистовых грузов, громоздкой мебели, габариты или вес которых превышают допустимые параметры лифтов.

10. Земельный участок и элементы благоустройства

10.1. Собственники и пользователи помещений в МКД обязаны:

10.1.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, использовать земельный участок, на котором расположен МКД, без ущерба для других граждан;

10.1.2. осуществлять въезд на придомовую территорию на автотранспорте только для погрузки/разгрузки продолжительностью не более 30 минут, не допуская повреждения бордюров, газонов, малых архитектурных форм, иного имущества МКД, обеспечивая безопасность граждан;

10.1.3. не производить ремонт, техническое обслуживание, помывку транспортных средств на подземной автостоянке

10.1.4. хранить транспортное средство в подземной автостоянке или на специально оборудованной автостоянке за пределами придомовой территории.

10.2. Выгул домашних животных осуществляется за пределами придомовой территории.

10.3. Владельцы домашних животных (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны соблюдать меры по недопущению загрязнения мест общего пользования и придомовой территории экскрементами домашних животных, а в случае возникновения загрязнения незамедлительно произвести уборку мест общего пользования и придомовой территории.

10.4. Владельцы собак (либо лица, осуществляющие их выгул) обязаны их выводить (проводить) от дверей помещений и до выхода за пределы придомовой территории только на коротком поводке и

в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород (имеющих высоту в холке менее 40 см) без намордников.

10.5. Собственникам и пользователям помещений в МКД запрещается:

10.5.1. сброс или складирование (в т. ч. временное) металлического лома, бытового, крупногабаритного, строительного и иного мусора на придомовой территории где-либо, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников и контейнеров; выливание на придомовую территорию жидких бытовых отходов, выбрасывание пищевых и других отходов;

10.5.2. складирование любых материалов на озелененных территориях;

10.5.3. парковка транспортных средств на внутридомовой территории;

10.5.4. выгул домашних животных на территории МКД.

11. Действия собственников помещений в аварийных ситуациях

11.1. В случае аварии инженерных сетей (прорыв стояков или внутренней разводки горячего, холодного водоснабжения, системы центрального отопления, канализации, а так же неисправности в системе электроснабжения) необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Исполнителя.

11.2. До прибытия персонала Исполнителя собственнику следует предпринять следующие действия:

11.2.1. При протечке (прорыве) системы горячего или холодного водоснабжения:

- перекрыть первый запорный кран на отводе от стояка горячего или холодного водоснабжения;
- принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения, не допуская протечек воды в нижерасположенные помещения.

11.2.2. При обнаружении протекания воды в помещения извне:

- применить все возможные средства для нераспространения возникшей протечки в нижерасположенные помещения (под местами протеканий поставить имеющиеся емкости, укрыть личное имущество непромокаемым материалом, принять оперативные меры по сбору и удалению воды с пола помещения);
- принять возможные меры к установлению источника образовавшейся протечки.

11.2.3. При засоре канализационной системы помещения:

- немедленно прекратить подачу воды и пользование сантехническим оборудованием (раковина, унитаз), присоединенного к засорившемуся участку;
- по мере возможности попытаться прочистить засорившийся участок вантузом или бытовым гибким сантехническим тросом.

11.2.4. При отключении или иной аварии электросети в помещении собственника:

- установить, повреждение произошло в электросети помещения собственника, либо авария в общедомовых сетях;
- в случае отключения участка электросети, находящегося внутри помещения собственника, необходимо проверить на срабатывание автоматические выключатели или устройства защитного отключения в электрошите помещения;
- в случае срабатывания автоматического выключателя отключить все электроприборы, включить автоматический выключатель и поочередно включить электроприборы.

11.2.5. При протечке (прорыве) трубопровода системы отопления или отопительного прибора:

- в случае протечки отопительного прибора перекрыть запорные и регулирующие краны на отопительном приборе;
- в случае протечки теплоносителя на стояках и трубопроводах системы отопления предпринять возможные меры, исключающие затопление помещений нижних этажей.

11.3. При обнаружении возгорания или пожаре:

- в случае обнаружения возгорания необходимо привести в действие ручные пожарные извещатели (открыть крышку, нажать кнопку), установленные в тамбурах лифтовых холлов (при выходе на балкон) на жилых этажах и по путям эвакуации во встроенных помещениях;
- немедленно сообщить о возгорании в диспетчерскую службу Исполнителя или в пожарную охрану по телефону «01», известить о пожаре соседей;
- если очаг возгорания незначителен - принять меры по его тушению подручными средствами (плотной мокрой тканью, водой от пожарных кранов);
- при опасности поражения электрическим током отключить электроэнергию в помещении;

- если ликвидировать очаг пожара своими силами не представляется возможным, немедленно покинуть место возгорания;
- эвакуацию производить только по незадымляемым лестничным маршам, в том числе балконам. Во всех случаях пользоваться лифтами запрещается.

11.4. Если аварийная ситуация возникла в результате небрежного обращения с общедомовыми инженерными системами, либо в результате нарушения настоящих Правил, либо на сетях, за которые несет ответственность собственник помещения, все негативные последствия и восстановление работоспособности поврежденной системы производятся за счет виновника аварии.

12. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

12.1. Исполнение собственниками и пользователями помещений в МКД обязанностей, предусмотренных настоящими Правилами обеспечивается штрафными неустойками, приведенными ниже.

12.2. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штраф в размере 1 000 (одна тысяча) рублей в случаях:

12.2.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.10, 3.4.11 настоящих Правил;

12.2.2. нарушения порядка проведения погрузо-разгрузочных работ в части подп. б), в) п. 3.5.2 настоящих Правил;

12.2.3. осуществления регулирования внутриквартирного оборудования, указанного в подп. 6.6.6 настоящих Правил;

12.2.4. нарушения запретов при пользовании лифтами, предусмотренных п. 9.2 настоящих Правил;

12.3. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штрафную неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей в случаях:

12.3.1. нарушения требований к согласованию работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений, предусмотренных подп. 2.6.4 настоящих Правил;

12.3.2. непредставления или предоставления в неполном объеме документации, предусмотренной подп. 2.6.9, подп. 2.7.6 настоящих Правил;

12.3.3. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.3, 3.4.6 настоящих Правил;

12.3.4. нарушения правил соблюдения чистоты и порядка на территории МКД и придомовой территории, перечисленных в п. 3.4.6, п. 3.5.4, 10.5.1, 10.5.2, настоящих Правил;

12.3.5. производства работ на трубопроводных инженерных системах без предварительного согласования, предусмотренного п. 6.2 настоящих Правил;

12.3.6. нарушения целостности пломб в нарушение п. 6.4, подп. 7.3.4 настоящих Правил;

12.3.7. сбрасывания в систему водоотведения (канализацию) веществ, перечисленных в подп. 6.6.10 настоящих Правил;

12.3.8. несоблюдения требований к системе вентиляции, указанных в п. 8.4 настоящих Правил;

12.3.9. нарушения правил пользования земельным участком, предусмотренных подп. 10.1.2, 10.1.3 настоящих Правил.

12.4. Собственник или пользователь помещения обязан оплатить штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в случаях:

12.4.1. несоблюдения ограничений в отношении мест общего пользования, предусмотренных подп. 3.4.9 настоящих Правил;

12.4.2. самовольного, в нарушение п. 5.3 настоящих Правил, изменения внешнего облика фасадов;

12.4.3. несоблюдения требований о содержании входов в помещение в исправном состоянии в нарушение п. 5.6 настоящих Правил;

12.4.4. несоблюдения ограничений в отношении трубопроводных инженерных систем, предусмотренных подп. 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4, 6.6.5, 6.6.7, 6.6.8, 6.6.9 настоящих Правил;

12.4.5. несоблюдения ограничений в отношении систем электроснабжения, предусмотренных подп. 7.3.1, 7.3.3, 7.3.5, 7.3.6, 7.3.7, 7.3.8 настоящих Правил;

12.5. Исполнитель вправе не начислять и не взыскивать штрафные неустойки, предусмотренные настоящими Правилами, если нарушение произведено собственником или пользователем помещения впервые и не причинило вреда общему имуществу МКД или имущественным интересам Исполнителя (например, стало причиной привлечения Исполнителя к административной ответственности).

12.6. Помимо штрафных неустоек, предусмотренных настоящими Правилами, собственник или пользователь помещения обязан возместить Исполнителю убытки, причиненные нарушением Правил, включая, но не ограничиваясь: возместить суммы административных штрафов, наложенных на Исполнителя контролирующими органами, оплатить расходы в связи с ложным вызовом пожарного расчета, компенсировать расходы Исполнителя по устранению последствий нарушений – приведению имущества в первоначальный вид, уборке помещений, земельного участка, восстановлению, реконструкции, ремонту, наладке, промывке, испытаниям инженерных систем и оборудования, проведению экспертных обследований, испытаний и выдаче заключений, составлению сметных расчетов и выполнению иных работ (услуг), которые потребуются для восстановления прежнего (проектного) состояния общего имущества, а также иные расходы, возникшие у Исполнителя в связи с нарушениями собственниками и пользователями помещений в МКД настоящих Правил.

Правление ЖСК «На Красина»