



ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «НОВЫЙ ГОРОД»,

**по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Перевозный переулок,
дом 4, строение 1**

1. Основные понятия.

1.1. Правила - Настоящие Правила проживания и пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Перевозный переулок, дом 4, строение 1, разработанные в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения, и утвержденные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Жилой Комплекс «Новый город» - многофункциональный комплекс жилого и нежилого назначения по адресу: г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Малая Охта, Перевозный переулок, дом 4, строение 1

1.3. Управляющая компания – организация, осуществляющая управление и техническую эксплуатацию ЖК «Новый город» на основании решения общего собрания собственников.

1.4. В общем пользовании собственников в ЖК «Новый город» находятся:

1.4.1. квартирные лестничные площадки, лестницы, тамбуры, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, переходные балконы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

1.4.2. ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

1.4.3. внутридворовая территория, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и иные объекты, являющиеся общим имуществом собственников в соответствии с жилищным законодательством.

2. Сфера действия настоящих Правил.

2.1. Настоящие Правила приняты с целью:

- обеспечения безопасности проживания в ЖК «Новый город»;
- регулирования отношений по пользованию общим имуществом;
- создания благоприятной среды проживания;
- соблюдения общественного порядка;
- развития и сохранения добрососедских отношений.

Правила призваны способствовать уважению и пониманию между собственниками (арендаторами, нанимателями, пользователями), необходимыми для благополучного совместного проживания и пользования помещениями в ЖК «Новый город».

2.2. Правила распространяются на всех собственников жилых, нежилых/коммерческих помещений и машино-мест в ЖК «Новый город», членов их семей и родственников, гостей, нанимателей, арендаторов. Собственники несут ответственность за действия проживающих, нанимателей и арендаторов, принадлежащих им помещений.

2.3. Правила вступают в силу с даты утверждения их общим собранием собственников помещений ЖК «Новый город».

Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит Общему собранию собственников помещений ЖК «Новый город».

2.3. Лицами, уполномоченными осуществлять контроль за соблюдением Правил на территории ЖК «Новый город», являются:

- сотрудники Управляющей компании;
- члены Совета многоквартирного дома.

3. Пользование жилыми и нежилыми помещениями.

3.1. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, проживающих в других жилых помещениях граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

3.2. Пользование нежилым помещением осуществляется собственником/арендатором с учетом соблюдения прав и законных интересов других собственников, арендаторов, проживающих, нанимателей в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3. Собственник не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Собственник (арендатор, наниматель, пользователь) обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

3.5. Собственник (арендатор, наниматель, пользователь) обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, а также настоящие Правила.

3.6. Запрещается хранение в помещениях ЖК «Новый город» взрывчатых, горючих, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

3.7. Любое переустройство и/или перепланировка помещений в ЖК «Новый город» должно производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также другими нормативными актами с обязательным предварительным согласованием работ по переустройству и/или перепланировке с Управляющей компанией.

3.8. Собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

3.9. Уровень шума в жилых и нежилых помещениях не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других собственников (арендаторов, нанимателей, пользователей). С 23.00 до 07.00 часов должна соблюдаться тишина.

Производство ремонтных работ может осуществляться с понедельника по пятницу с 10.00 до 19.00, при этом ремонтные работы, предполагающие повышенный уровень шума, могут производиться ТОЛЬКО в следующем режиме:

ПН-ПТ: с 10.00 до 13.00;

с 15.00 до 19.00;

Суббота, воскресенье: проведение ремонтных работ ЗАПРЕЩЕНО

Праздничные дни: проведение ремонтных работ ЗАПРЕЩЕНО».

3.10. Собственники (арендаторы, наниматели, пользователи) обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра состояния помещения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

3.11. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное время в занимаемое собственником (арендатором, нанимателем, пользователем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения

недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.12 Управляющая компания вправе требовать полного возмещения убытков, возникших, в случае отказа в допуске в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании.

4. Пользование общим имуществом в ЖК «Новый город»:

4.1. В рамках настоящих Правил Собственникам запрещается:

4.1.1. оставлять личное имущество в местах общего пользования, на лестничных клетках, на переходных балконах, в подъездах зданий, а также на территории внутреннего двора;

4.1.2. загромождать лестничные площадки, коридоры, приквартирные, межэтажные и прилифтовые холлы строительными материалами и мусором;

4.1.3. курить в парадных, на лестничных площадках и на переходных балконах;

4.1.4. устанавливать радио и телевизионные антенны, спутниковые тарелки, кондиционеры на фасаде дома.

Утвержденным местом установки блоков кондиционирования являются переходные балконы.

4.1.5. пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: крыши, тепловые пункты, вентиляционные шахты, технические помещения, электрощиты, хозяйственные помещения, помещения электротрансформаторов и подстанций, шкафов управления, и т.п.;

4.1.6. изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки);

4.1.7. вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д.;

4.1.8. складировать (в т.ч. временно) мусор где-либо (на лестничных площадках, в холлах, на придомовой территории и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусорных контейнеров;

4.2. Собственники (арендаторы, наниматели, пользователи) обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:

4.2.1. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, придомовой территории и в других местах общего пользования;

4.2.2. не портить стены, двери, ступени лестниц, иное общее имущество.

4.3. Собственники (арендаторы, наниматели, пользователи) обязаны бережно относиться к общему имуществу в доме и не допускать его порчи или загрязнения.

5. Пользование придомовой территорией.

5.1. Придомовая территория ЖК «Новый город» является благоустроенной пешеходной зоной, предназначенной для комфортного проживания и безопасного отдыха жильцов. В целях обеспечения безопасности, придомовая территория закрыта для свободного доступа, огорожена металлическими ограждениями.

5.2. Содержание придомовой территории полностью обеспечивается за счет средств собственников, которые имеют равные права на пользование придомовой территорией.

5.3. Лица, находящиеся на придомовой территории, обязаны:

5.3.1. бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

5.3.2. соблюдать чистоту, порядок, сохранять тишину и покой.

5.4. На придомовой территории запрещается:

5.4.1. осуществлять мойку, ремонт и обслуживание автомобилей, ставить автомобили на стоянку;

5.4.2. складировать строительный, бытовой и иной мусор в местах, не предназначенных для этих целей;

5.4.3. вытаптывать клумбы и газоны; ходить и/или ездить на велосипедах, роликах, самокатах, машинках по клумбам и цветникам;

5.4.4. портить оборудование, инвентарь и другое общее имущество, расположенное на придомовой территории; вставать на скамейки ногами, пачкать и ломать их;

5.4.5. писать, рисовать что-либо на стенах, фасадах, дверях, тротуарах и дорожках, ступенях лестниц, любых поверхностях элементов совместного пользования и общего имущества;

5.4.6. запускать фейерверки и использовать пиротехнические средства;

5.4.7. без разрешения Управляющей компании высаживать, вырубать кусты, срезать цветы и осуществлять любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;

5.4.8. самовольно устанавливать ограждения, гаражи и любые постройки;

5.5. На придомовой территории владельцы животных обязаны:

5.5.1. держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике;

5.5.2. не допускать выгул животных на всей придомовой территории;

5.6. Пользование детскими площадками:

5.6.1. детские площадки предназначены для проведения досуга детей; взрослые должны уважать права детей и использовать для своих встреч и других мероприятий не связанных с отдыхом детей, другие места прилегающей территории;

5.6.2. родители, лица, сопровождающие детей, обязаны осуществлять присмотр за детьми, не допуская шалостей детей, которые могут привести к травмам или повреждению имущества;

5.6.3. На детской площадке категорически запрещается находиться с домашними животными.

5.7. Порядок движения автотранспорта на внутридворовой территории:

5.7.1. внутридворовая территория ЖК «Новый город» является закрытой, свободный проезд автотранспорта на внутридворовую территорию ограничен;

5.7.2. на внутридворовой территории запрещена парковка и стоянка автомобилей.

Исключением являются случаи погрузочно-разгрузочных работ, осуществляемых в личных интересах собственников (арендаторов, нанимателей, пользователей) жилых и нежилых помещений. Погрузо-разгрузочные работы, осуществляемые в рамках коммерческой деятельности собственников (арендаторов, нанимателей, пользователей) помещений запрещены. Одновременно на стилобат (внутридворовую территорию) допускается не более 4 автомобилей. Время, выделенное на стоянку автомобилей с целью осуществления погрузочно-разгрузочных работ, составляет не более 45 минут.

Допуск автомобилей осуществляется администратором службы охраны по заранее поданной заявке диспетчеру дома с обязательным указанием:

- Номера квартиры/нежилого помещения;
 - ФИО собственника;
-

- Характера ввозимого груза или целью заезда на внутридворовую территорию дома. При отказе от предоставления указанной информации, либо при предоставлении некорректных данных собственника, заявка на заезд не принимается, автотранспортное средство на внутридворовую территорию не допускается.

В случае нарушения времени стоянки, такой автомобиль на территорию многоквартирного дома более не допускается.

Автомобили пожарной, аварийной службы, полиции и автомобилей скорой медицинской помощи беспрепятственно допускаются на внутридворовую территорию дома.

5.7.3. подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации или пресечения противоправных действий;

5.7.4. контроль за осуществление пропускного режима и выполнением правил пребывания на придомовой территории осуществляют сотрудники Управляющей компании.

6. Сдача помещений внаем.

6.1. В случае сдачи жилых помещений в аренду, Собственник уведомляет об этом Управляющую компанию с указанием количества временно проживающих лиц и их персональных данных. В случае сдачи в аренду нежилых помещений Собственник уведомляет об этом Управляющую компанию с указанием персональных данных арендаторов и назначением использования нежилого помещения. Назначение использования нежилого помещения должно соответствовать действующему законодательству.

6.2. Собственники, сдающие помещения в аренду, обязаны лично ознакомить арендатора с настоящими Правилами.

6.3. Собственники, сдающие помещения в аренду несут ответственность за действия арендаторов и обязаны возмещать имущественный ущерб, причиненный такими лицами другим собственникам, их имуществу или общедомовому имуществу ЖК «Новый город».

7. Порядок сбора и утилизации бытовых и иных отходов.

7.1. Бытовые отходы (мусор) должны складироваться непосредственно в контейнеры, установленные в помещениях хранения мусора в одноразовых целлофановых пакетах. Помещения хранения мусора расположены рядом с входом в каждую парадную дома.

7.2 Собственники обязаны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки не допускать сваливание крупногабаритного мусора, коробок от мебели, бытовой техники и прочего.

7.3. Складирование крупногабаритного мусора, коробок от мебели, бытовой техники и прочего осуществляется в контейнер, установленный на контейнерной площадке.

7.4. Категорически запрещается:

7.4.1. Утилизировать в мусорные контейнеры взрывоопасные, пожароопасные, радиоактивные вещества и предметы, представляющие опасность для мусорных контейнеров и оборудования коммунальных служб, и угрозу для жизни и здоровья человека;

7.4.2. Оставлять бытовые отходы в местах общего пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;

7.5. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно и за свой счет утилизировать мусор, образовавшийся при коммерческой деятельности, на основании отдельного договора заключаемого между собственником/арендатором нежилого помещения и специализированной организацией по вывозу мусора

7.6. Собственники нежилых помещений обязаны согласовать с Управляющей компанией места размещения мусорных контейнеров для сбора мусора, образованного при коммерческой деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства.
