

Приложение 7

к Протоколу внеочередного общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в

от 24.08.2022 года

Регистрационный номер протокола: 1-2022

Правила проживания и пользования общим имуществом в ЖК «4 Горизонта» в многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в

**Правила проживания и пользования общим имуществом
в Жилом комплексе «Четыре Горизонта»
в Многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Третья, д. 5в**

Настоящие Правила разработаны на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации введенных в эксплуатацию новых многоквартирных домов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников.

Общее имущество в Вашем доме может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Собственником в настоящих Правилах поименованы – собственники помещений, лица, принявшие помещения по акту приема передачи от застройщика.

1. Доступ на территорию ЖК «Четыре Горизонта»

Жилой комплекс является объектом частной собственности, в связи с чем, доступ на его территорию является ограниченным.

Собственник и члены его семьи имеют право беспрепятственного личного доступа на территорию ЖК «Четыре Горизонта». Доступ на подземную парковку имеют только Собственники (Арендаторы) машино-мест и собственники кладовых.

Въезд автотранспорта на стилобат МКД № 5в по ул. Третья в г. Владивостоке запрещен, за исключением машин скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции.

Допуск на территорию ЖК «Четыре Горизонта» третьих лиц допускается при прямом волеизъявлении Собственника, выражаемом в устном или письменном заявлении Собственника или его представителя (лично, по телефону аварийно-диспетчерской службы **8 (423) 23-93-403, 8-924-007-24-42**, при условии идентификации отдающего указание), или самостоятельном обеспечении Собственником допуска с помощью технических средств (ключа, кода доступа, брелока, пульта и пр.). Собственник обязан проинформировать приглашенных лиц о правилах поведения на территории ЖК «Четыре Горизонта» и несет ответственность за их поведение. После окончания визита к Собственнику третьи лица обязаны покинуть территорию жилого комплекса.

Доступ на территорию МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством РФ.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции иных государственных или муниципальных служб осуществляется службой охраны ЖК «Четыре Горизонта» беспрепятственно.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещение Собственника осуществляется только после установки и подключения к общедомовой системе водоотведения в помещении Собственника санитарно-технического оборудования (унитаза) и предъявления факта установки и подключения специалисту Управляющей организации.

Доступ Собственников в отдельные части общего имущества (в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, водомерный узел, лифтовые шахты, технические этажи, кровля и т.п.) ограничивается Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости посещение данных зон повышенной опасности возможно в сопровождении сотрудника Управляющей компании.

ВАЖНО!

При планируемом длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать время своего прибытия при поступлении звонка из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории

В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, Управляющая компания вправе вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого транспорта. Ответственность за последствия таких проверок Управляющая компания не несет.

Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория МКД не является автостоянкой. Хранение автотранспортных средств допускается исключительно в помещении парковки Собственниками (Арендаторами) машино-мест.

Для получения доступа автомобиля Собственника и его гостей (иных третьих лиц, приглашаемых Собственником, в том числе служб доставки, завоза строительных материалов, оборудования, мебели и

т.п.) на территорию ЖК «Четыре Горизонта» Собственнику необходимо позвонить в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефону 8 (423) 23-93-403, 8-924-007-24-42 или обратиться лично в офис Управляющей компании, расположенный в доме № 7а ул. Третья и сообщить сведения о транспортном средстве с указанием его номера, после этого диспетчерская служба передаст информацию на пост охраны Жилого комплекса и будет возможен доступ на территорию.

Парковка автомобилей на территории ЖК «Четыре Горизонта» осуществляется в соответствии с нанесенной разметкой.

Запрещена парковка любых транспортных средств:

- на тротуарах, у ворот, на детской площадке, на газонах и клумбах;
- у входов в трансформаторную подстанцию и другие технические помещения;

- в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора);

- на местах, предназначенных для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями;

Парковка непосредственно на въезде к многоквартирному дому, в том числе перед откатными воротами ЗАПРЕЩЕНА!

На территории ЖК «Четыре Горизонта» мойка машин запрещена!

Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав жилого комплекса – 5 км/ч. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы на территории МКД запрещены.

В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля) для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковочные места на придомовой территории ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками, парковка на этих местах строго запрещена на время, необходимое для производства работ по вывозу снега (льда).

2. Соблюдение общественного порядка в ЖК «Четыре Горизонта»

На территории Многоквартирного дома ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории МКД. Курение на территории жилого комплекса разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23.02.2013 года 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»);

- складировать крупногабаритный и бытовой мусор в местах общего пользования, этажах, в иных не предназначенных для этого местах. Крупногабаритные и коммунальные отходы должны складироваться в специально отведенные для этого места. Строительный мусор должен немедленно после выноса из помещения Собственника спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД;

- проникать в технические помещения Многоквартирного дома, вентиляционные шахты, водомерные узлы, шахты лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций;

- осуществлять выгул животных без поводка и в неустановленных для этого местах;

- проводить в помещении ремонтно-строительные и иных работы, являющиеся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотка и т.д.) в воскресенье. Допускается проведение шумных работ только в рабочие дни с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00, в субботу и нерабочие праздничные дни с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00;

- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования (криками, пением, иными действиями, включением/эксплуатацией любых производящих звуки и шумы устройства, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников, с 21.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 21.00 до 10.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни; с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

- использование различного рода фейерверков;

- проводить в помещениях или местах общего пользования работы, связанные с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.) в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха ранее 09.00 и позднее 19.00 часов в рабочие дни, ранее 10.00 и позднее 19.00 в субботу, а также в воскресенье и праздничные дни – категорически запрещено;

- сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор и т.д.) из окон, с крыш, балконов и лоджий МКД;

- мусорить на территории жилого комплекса;

- использовать территорию МКД для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ;

- жечь костры, устанавливая и использовать мангалы, барбекю и т.д.;

- использовать оборудование, установленное на детской площадке, не по прямому назначению, а также с нарушением требований технической эксплуатации, использовать малые архитектурные формы необходимо в соответствии с возрастным ограничением, указанным на каждом объекте;

- вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями в

местах общего пользования, устанавливать торговые аппараты, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц дома, в кабине лифтов, перед входом в подъезд, столбах освещения, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории Жилого комплекса (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.) Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений в холле многоквартирного дома. Содержание объявлений должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства;

- осуществлять сброс твердых коммунальных отходов, в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, растворителей, масла и т.п.), средств личной женской гигиены, средств личной детской гигиены (памперсов) в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД.

3. Погрузочно-разгрузочные работы

При проведении погрузочно-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- заблаговременно оформить в Управляющей компании заявку (устную или письменную) на доступ исполнительных бригад, а также строителей, перевозчиков, грузчиков, оказывающих услугу. Перевозчики и исполнители погрузочно-разгрузочных работ допускаются в МКД только на основании заявки. Необходимые для перевозки разгрузочная площадка, грузовые лифты должны быть заранее зарезервированы;

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы производить с 09:00 до 20:00;

- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели, указанные предметы сначала выгружаются из автомобиля, после этого через парковку осуществляется занос (подъем) выгруженного имущества. Стоянка автомобиля, осуществляющего доставку на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА;

- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить в лифтах, по коридорам, по лестницам, специально для этого предназначенным;

- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, смеси, строительный мусор и иные сыпучие материалы ТОЛЬКО УПАКОВАННЫЕ в полиэтиленовые пакеты;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов, с целью сохранения отделки мест общего пользования собственник своими силами и за свой счет покрывает полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами пол в коридорах, двери и дверные проемы, а также стены;

- не допускать перегруза лифтов, равномерно распределять груз по полу кабины, а также не засорять лифтовые кабины и шахты строительным и любым другим мусором, пылью;

- немедленно, после производства работ произвести вынос строительного мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования, загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора;

- вынос и вывоз строительного мусора осуществлять ежедневно, в конце рабочего дня собственными силами и за свой счет. Возможно временное складирование мусора непосредственно в помещении Собственника. Складирование строительных материалов, мебели, мусора в местах общего пользования (в подъезде, на лестничных клетках) ЗАПРЕЩЕНО.

Ущерб, нанесенные общему имуществу МКД, местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей организации с составлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб. В случае невозможности такого взыскания – за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей организацией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей организации.

В случае неисполнения Собственником помещения настоящих Правил Управляющая организация вправе запретить производить любые из вышеуказанных действий (перевозку (переноску) предметов, строительных материалов, пользование лифтами и т.д.) Все последствия имущественного характера, вызванные приостановкой производства действий, ложатся на Собственника.

4. Контроль доступа на территории ЖК «Четыре Горизонта» (видеонаблюдение и домофон).

В многоквартирном доме организована современная система IP-домофонизации, с возможностью подключения квартиры через сенсорный монитор видеодомофона AT-07L.

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для собственников.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между собственником и посетителем;

- посетителям разрешать вход в подъезд, используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве.

ВНИМАНИЕ:

При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

Система видеонаблюдения состоит из камер видеонаблюдения, расположенных на каждом жилом этаже, первом этаже и на входах в многоквартирный дом. Вся информация с камер видеонаблюдения сводится в помещении дежурного. Обслуживание системы видеонаблюдения осуществляется специализированной организацией, информация с камер видеонаблюдения ограничена и предоставляется собственникам только на основании письменного заявления, поданного в Управляющую организацию. При подаче заявления собственником указывается причина необходимости доступа к записям видеонаблюдения, а также интересующий промежуток времени.

Запрещается истребовать записи видеонаблюдения с целью сбора информации о собственниках помещений или третьих лицах.

Управляющая компания гарантирует соблюдения и защиту персональных данных при обработке записей с камер видеонаблюдения.

ВНИМАНИЕ:

- Запрещается загромождение видеокамер.
- Самостоятельно менять направление съемки видеокамер.

5. Осуществление контроля за соблюдением Правил

Деятельность по обеспечению контроля за соблюдением настоящих Правил, сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного проживания в Жилом комплексе, санкционированного доступа в многоквартирный дом, осуществляют специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта.

Специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта:

- осуществляют контроль за соблюдением общественного порядка, сохранности, исправности и работоспособности общего имущества на территории Жилого комплекса путем обходов территории по утвержденным графикам, путем контроля с помощью системы видеонаблюдения (видеокамеры установлены внутри многоквартирных домов и здания парковки и на придомовой территории Жилого комплекса).

- осуществляют контроль ведения строительных и ремонтных работ путем обхода помещений, в которых производятся строительные работы и ремонт не менее 1-2 раз за день, не допускают разрушения несущих или ограждающих конструкций многоквартирного дома.

- не допускают (пресекают) проведение любых работ, связанных со строительным шумом в воскресенье - круглосуточно, в рабочие дни с 21.00 до 09.00 и с 13.00 до 15.00, в субботу и нерабочие праздничные дни с 21.00 до 10.00 и с 13.00 до 15.00.

- осуществляют контроль доступа Собственников и посторонних (третьих) лиц в Жилой комплекс в рамках настоящих Правил.

- при обнаружении, получении информации, сообщении Собственника о технических неисправностях принимают меры к первичному устранению неисправности, сообщая в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

- осуществляют контроль вывоза Собственником строительного и иного мусора, образовавшегося в ходе проведения в помещении Собственника ремонтных и иных работ.

- осуществляют контроль и своевременность вывоза специализированными компаниями твердых коммунальных отходов и иного мусора со специально выделенных мест на территории Жилого комплекса.

- осуществляют контроль за парковкой автомобилей Собственников на придомовой территории Жилого комплекса путем видеонаблюдения, при выявлении нарушений и возникновении внештатной ситуации – личным присутствием. Парковка автомобилей разрешается только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Парковка автомобилей в любых других местах строго запрещена.

- реагируют на срабатывания систем сигнализации припаркованных автомобилей путем выхода к месту срабатывания для выяснения причин срабатывания. При обнаружении фактов ДТП, ущерба автотранспорту – вызывают на место происшествия собственника для устранения причин.

- следят за соблюдением мер противопожарной безопасности на территории Жилого комплекса и внутри многоквартирных домов и здания парковки. В случае обнаружения нарушений мер противопожарной безопасности принимают меры к их устранению.

- осуществляют визуальный контроль за системой пожарной сигнализации, ее работоспособности. Своевременно реагируют на ее срабатывание.

- при пожаре вызывают пожарную службу МЧС России, до ее приезда принять меры к эвакуации людей и тушению очага пожара. **Во всех случаях в первоочередном порядке организовывается эвакуация людей.**

- вежливо и корректно общаются с Собственниками помещений, третьими лицами, консультируют и помогают при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявляют личное участие и оказывают посильную помощь (консультации в решении жизненных, бытовых ситуаций, связанных с эксплуатацией ЖК «Четыре Горизонта».

- не разглашают служебную информацию, ставшую доступной в ходе исполнения служебных обязанностей, третьим лицам.

Специалисты Управляющей организации и служба охраны объекта имеют право:

- запрещать производства шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ в

неустановленное для производства подобных работ время. Также при продолжении нарушения, вызвать участкового уполномоченного полиции, дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления на нарушения в полицию в целях привлечения нарушителей к административной ответственности (статья 3.13. Нарушение тишины и покоя граждан Закона Приморского края об административных правонарушениях в Приморском крае).

- не допускать на территории Жилого комплекса парковку автомобилей в неустановленных для этого местах, за исключением случаев посадки/высадки пассажиров и погрузки/выгрузки материалов.

- при нарушении правил парковки на придомовой территории вызвать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя о том, что будет вызван наряд ГИБДД для составления Акта об административном правонарушении о нарушении правил парковки автомобилей на территории МКД, либо информация будет направлена в ГИБДД для привлечения нарушителя к административной ответственности.

- пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесения ущерба общему имуществу Жилого комплекса, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования. Не допускать третьих лиц на территорию Жилого комплекса, при необходимости вызывать сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего заявления на нарушителя в полицию.

- присутствовать при составлении различного рода актов, составляемых сотрудниками Управляющей компании, а также подписывать их.

- требовать от собственников культурного и вежливого обращения с представителями Управляющей компании, службы охраны объекта.

- запрещать эксплуатацию лифтов при нарушении правил их использования и эксплуатации, вплоть до их отключения. При выявлении таких нарушений составлять соответствующий акт с приложениями фотоматериалов с указанием данных нарушений.

- запрещать складирование строительного мусора и любого другого мусора в местах общего пользования Жилого комплекса (на площадках возле квартир, лифтовых холлах, балконных переходах и на придомовой территории). При выявлении нарушителей, складирования мусора осуществлять фотофиксацию, составлять акт о нарушениях для привлечения к административной ответственности и наложения штрафных санкций.

- не допускать посторонних лиц, собственников в помещения общего пользования, доступ в которые ограничен.