Утверждено решением общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Депутатская, 15/10 в г. Сочи

Протокол общего собрания № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

в ЖК «Раевский»

(многоквартирный дом по ул. Депутатская, 15/10 в г. Сочи)

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила проживания (далее Правила) утверждены решением общего собрания собственников многоквартирного дома по ул. Депутатская, 15/10 в г. Сочи (далее – МКД, ЖК «Раевский»)

1.2. Настоящие Правила разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, других актов и норм действующего законодательства.

1.3. Все изменения и дополнения к настоящим Правилам подлежат внесению на основании решений общего собрания собственников.

1.4. В тексте настоящих Правил под «жильцами» подразумеваются как собственники любого жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, так и арендаторы данного помещения, или наниматели, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также члены семьи собственника (или арендатора) помещения, временно проживающие лица, гости или приглашенные. Значение всех иных терминов, используемых в настоящем положении, определяется в действующем законодательстве.

1.5. Собственники и жильцы дома обязаны выполнять настоящие Правила согласно ч. 5 ст. 46 Жилищного кодекса РФ.

2. Правила пользования общим имуществом

2.1. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую, рекламную деятельность, а также другую профессиональную деятельность в области коммерции, религии, политической агитации, деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, без получения для этого согласия общего собрания собственников или Совета дома.

2.2. Запрещается вывешивать объявления вне специально отведенных для этого мест и без разрешения Совета дома или Управляющей организации. Категорически запрещается расклеивать наклейки, писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества.

2.3. Жильцы не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в местах общего пользования, если это нарушает санитарные, противопожарные и иные обязательные правила, а также если это нарушает права соседей.

2.4. Запрещается смывать в канализацию нерастворимые отходы, тряпки, салфетки, выливать строительные смести и совершать иные действия, способные привести к засору канализации в доме. Также запрещается выбрасывать из окон и с балконов мусор, спички, окурки, тряпки и другие подобные предметы. Не допускается вытряхивание половиков, одеял и тряпок с балконов и из окон.

2.5. В непосредственной близости от входа в дом, в подъезде, на лестницах и лестничных площадках, в коридорах запрещается:

а) Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;

б) Курить (кроме специально отведенных мест);

в) Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения и технические ниши (шкафы), включая электрощитовые, крышу, помещения лифтового хозяйства и проч.

2.6. Порядок пользования лифтами:

а) Лица, использующие лифт, обязаны неукоснительно выполнять правила пользования лифтом (в т.ч. размещенные в лифте) и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по прямому назначению.

б) При пользовании лифтом запрещается: перегружать лифт, рисовать на стенах лифта, портить стены, освещение, двери, кнопки и другое оборудование лифта, препятствовать открытию и закрытию дверей лифта, перевозить в лифтах предметы, выступающие за габариты лифта, курить, без необходимости нажимать на кнопку «Стоп» и кнопку аварийной связи с диспетчером.

в) Пользование лифта детьми дошкольного возраста возможно только в сопровождении взрослых.

3. Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

3.1. Собственники и жильцы обязаны содержать принадлежащее им жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственное обращение с ним, осуществлять его своевременный ремонт, не допускать протечек сантехнического оборудования и внутриквартирных сетей, возгорания электропроводки и т.п.

3.2. Шумовые работы в доме (ремонт и т.п.), а также прослушивание музыки и создание шума, которые слышны за пределами помещения собственника, запрещается в будние дни с 19:00 до 9:00 и с 13:00 до 14:00, а также на протяжении всего дня в выходные и праздничные дни. Выполнение неотложных шумовых работ в указанные промежутки времени возможно только с разрешения Совета дома.

3.3. Жильцы и их гости (посетители) не вправе курить вне отведенных для этого мест, а также мешать соседям табачным дымом.

3.4. Все жильцы дома обязаны соблюдать установленные санитарные, противопожарные и иные обязательные для исполнения нормы и правила, соблюдать права соседей.

3.5. При содержании домашних животных жильцы обязаны соблюдать нормы и правила содержания домашних животных, не допускать загрязнения мест общего пользования, исключить возможность нападения домашних животных на других жильцов дома. Содержание животных в местах общего пользования дома строго запрещено.

3.6. Владельцы кондиционеров обязаны обеспечить организованный конденсатоотвод за свой счет при наличии в МКД системы конденсатоотвода. При отсутствии системы организованного конденсатоотвода владельцы кондиционеров обязаны исключить нарушение прав соседей из-за попадания конденсата на окна и оконные отливы, а также на имущество других жильцов; рекомендовано обеспечить ввод трубок отвода конденсата в канализацию или в водосточные трубы.

3.7. При планировании выезда из помещения на срок более 2-х суток собственники и жильцы обязаны перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании квартиры (помещения) более 5 дней они обязаны сообщать Управляющей организации актуальные контактные данные (телефоны, адреса), а также телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в данную квартиру (помещение) на случай проведения аварийных работ. При отсутствии таких лиц сдавать ключи от квартиры (нежилого помещения) на хранение в Управляющую организацию.

4. Порядок доступа в МКД, пропускной режим

4.1. По решению собственников в целях обеспечения безопасности и антитеррористической защищенности организован пропускной режим в МКД.

4.2. Пропускной режим обеспечивается силами Управляющей организации с использованием имеющихся технических средств, а также с привлечением частных охранных организаций.

4.3. Для реализации пропускного режима в подъезде на входе в МКД организован пропускной пункт с дежурным.

4.4. Собственники помещений в доме обязаны предоставить в Управляющую организацию свои паспортные данные и номера телефонов для обеспечения пропускного режима в доме и оперативной связи в случае необходимости, а также паспортные и контактные данные жильцов своих квартир, а также арендаторов и других лиц, использующих нежилые помещения.

4.5. Вход в МКД предоставляется только жильцам дома. Лица, не являющиеся жильцами дома, допускаются в дом только в сопровождении собственников (жильцов) по предварительному заявлению собственника (жильца) или по ранее выданному пропуску.

4.6. Курьеры и другие посетители допускаются в дом только после предъявления документов, удостоверяющих личность, и подтверждения собственником (жильцом) Дежурному пропускного пункта того, что он готов принять посетителя.

4.7. Дежурный пропускного пункта осуществляет пропускной режим в следующем порядке:

4.7.1. Регистрирует посетителей по документам, удостоверяющим личность, указывает в журнале время прихода и ухода, номер квартиры, в которую они направляются.

4.7.2. В случае если посетитель планирует находиться на территории дома без сопровождения собственника, такому лицу консьерж выписывает пропуск установленного образца, на основании заявки собственника. Данная заявка может быть направлена как письменно, так и по телефону. При входе в МКД пропуск каждый раз предъявляется консьержу, консьерж фиксирует в журнале номер пропуска и время.

4.7.3. Пропуск подлежит сдаче консьержу, с указанием на нем времени и даты окончательного убытия с территории дома и с занесением этой информации в журнал учета посетителей. Факт отказа сдать пропуск фиксируется в журнале. В дальнейшем лица, отказавшиеся сдать пропуск, допускаются в дом только в присутствии жильца или по его письменному заявлению.

4.7.4. В случае проникновения в дом человека, не предъявившего документов, удостоверяющих личность, или отказавшегося от регистрации, дежурный пропускного пункта вызывает наряд ЧОП (при наличии действующего Договора) и/или полицию (в случае обоснованных подозрений, что человек проник в дом с противоправными целями). Также дежурный самостоятельно принимает доступные ему меры для того, чтобы вывести такого человека из дома.

4.7.5. Дежурный пропускного пункта также обязан фиксировать данные документов, удостоверяющих личность, работников коммунальных и других служб, которые заходят в дом, отмечать время их прихода и ухода, цель посещения.

4.7.6. Под документами, удостоверяющими личность, для целей настоящих Правил понимаются паспорт гражданина РФ, заграничный паспорт гражданина РФ, паспорта иностранных государств, водительское, служебное удостоверение, временное удостоверение личности, выдаваемое при утере паспорта, военный билет.

4.8. При наличии обоснованных подозрений дежурный пропускного пункта вправе препятствовать выносу из дома какого-то имущества сторонними лицами, если об этом не предупредили жители, уведомив об этом собственника, путем вызова полиции или запирания электрического замка двери (при наличии технической возможности). Жильцы дома обязаны быть на связи с дежурным пропускного пункта для подтверждения, чтобы подтвердить правомерность выноса имущества.

4.9. Поддержание порядка в помещении пропускного пункта осуществляется дежурным и работниками Управляющей организации.

4.10. Решение об оборудовании дома техническими средствами контроля доступа принимает Совет дома при наличии достаточного объема остатка средств по статье «Текущий ремонт». В случае необходимости дополнительного сбора средств Совет дома вправе инициировать общее собрание собственников по этому вопросу.

4.11. Решение об установке дополнительных камер видеонаблюдения или замене и модернизации существующих принимается Советом дома в рамках имеющихся средств собственников по статье «Текущий ремонт».

4.12. По решению Совета дома вход в дом может быть организован при помощи чипов, магнитных карт и других подобных устройств, с использованием запирающихся на электронный (магнитный) замок дверей, турникетов и т.д. в рамках средств по статье «Текущий ремонт». Для принятия такого решения достаточно большинства голосов членов Совета дома, дополнительного решения Собственников не требуется.

5.Информирование собственников и жильцов МКД

5.1. Решения общего собрания собственников МКД, уведомления о проведении общих собраний собственников и об их итогах, объявления по вопросам ЖКУ и другие информационные сообщения Управляющей организации и Совета дома подлежат размещению на доске объявлений и дополнительно могут быть размещены в других местах общего пользования МКД для удобства собственников.

5.2. Настоящие правила также подлежат размещению на сайте Управляющей организации в сети Интернет; экземпляр настоящих правил должен находиться у дежурного пропускного пункта.

Приложения: Форма пропуска

Приложение № 1

к Правилам проживания в ЖК «Раевский»

(многоквартирный дом по ул. Депутатская, 15/10 в г. Сочи)

**Форма пропуска**

|  |  |
| --- | --- |
| Корешок пропуска № \_\_\_\_\_ | Разовый пропуск № \_\_\_\_\_ |
| Данные посетителя  Фамилия | Данные посетителя  Фамилия |
| Имя | Имя |
| Отчество | Отчество |
| № квартиры (помещения) принимающего | Отметка принимающего о посещении (подпись, расшифровка) |
| Дата и время прибытия посетителя | Дата и время прибытия, **подпись дежурного с расшифровкой** |
| Дата и время убытия |
| **При убытии подлежит возврату** |