

Утверждены общим собранием  
Собственников МКД  
Протокол № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года.

## **Правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме №2 ул. Авраменко г. Владивосток.**

г. Владивосток

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и Приморского края, а также опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) жилых комплексов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в многоквартирном доме (далее МКД) может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

К общему имуществу МКД относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, наружные стены, фасад, переходные балконы, межквартирные холлы); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

### **I. Доступ на территорию МКД.**

МКД №2 по ул. Авраменко в г. Владивосток является объектом частной собственности, в связи с чем доступ на его территорию является ограниченным. Ограничение пешего доступа на территорию МКД и к объекту собственности Собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

Доступ Собственников в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовая, водомерный узел, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.), может быть ограничен Управляющей организацией (УК) на временной или постоянной основе. При необходимости, УК может разрешить такое посещение лишь в сопровождении сотрудника УК /или технического специалиста подрядной обслуживающей организации.

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

*Вход в здание МКД третьих лиц может быть обеспечен лишь с ведома и по прямому указанию собственника или его доверенного лица. Для одноразового, кратковременного посещения предполагается наличие устного или письменного заявления Собственника или его доверенного лица (лично или по телефону, при условии удовлетворительной идентификации отдающего указание) или самостоятельное обеспечение допуска Собственником с помощью технических средств.*

*При допуске на территорию МКД третьих лиц, Собственник обязан проинформировать приглашенных о правилах поведения.*

#### **1. Доступ в жилую часть МКД:**

Доступ Собственников в МКД осуществляется с помощью магнитного ключа, которые приобретается у УК индивидуально либо с помощью ввода установленного кода замка.

Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в МКД обеспечивается Собственником лично, путем встречи прибывших и организации их допуска, либо путем личного информирования вахты МКД, в том числе с использованием мессенджеров/мобильного приложения. При несоблюдении собственниками данных условий информирования вахта МКД не допускает посторонних лиц на территорию МКД.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется вахтой МКД беспрепятственно.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется:

- исключительно согласно ранее согласованного списка, который находится на вахте МКД;

При отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть третьих лиц ЗАПРЕЩЕН.

При планируемом, длительном отсутствии Собственнику необходимо предоставить в Управляющую организацию, в целях пожарной безопасности, а также на случай возникновения возможных протечек воды, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи от помещения Собственника и быть готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей организации и обеспечить доступ в помещение Собственника.

## **II. Соблюдение общественного порядка в МКД.**

### **1. На территории МКД запрещается:**

- Использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, влекущее нарушение тишины и покоя граждан в период с 22.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 23.00 до 10.00 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.
- Проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в период с 19.00 до 9.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.
- Курение в местах общего пользования (холлах, балконах, лифтах, лестничного марша, технических помещениях и т.д.) на территории МКД.
- Выброс ТБО, КГМ, окурков и иных предметов из окон, с крыш, балконов и лоджий МКД.
- Выброс, складирование, свалка ТБО, КГМ, строительного мусора в помещениях общего пользования и на придомовой территории МКД (в том числе на этажных площадках, лестничном марше и т.д.).
- Проникновение в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов без санкционирования Управляющей организации;
- Выгул домашних животных ближе 30 м от подъездов МКД; допускать загрязнения окружающей среды продуктами жизнедеятельности домашних животных. В противном случае следует обеспечить незамедлительную уборку с помощью специальных пакетов и совка или оплатить штраф; находиться с домашним животным на детской площадке; свободное, неконтролируемое передвижение животного в лифтах и помещениях общего пользования, на придомовой территории, на детских и спортивных площадках; выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка независимо от места ее выгула.

### **2. На территории МКД, согласно требований законодательства РФ, администрации Приморского края и муниципального образования г. Владивосток, введен сбор мусора:**

- ТБО (твердый бытовой мусор) складировается собственниками самостоятельно в общие мусорные контейнеры.
- КГМ (крупно габаритный мусор в том числе крупные упаковочные материалы, мебель, и т.п.) складировается собственниками самостоятельно на специальную площадку.

При выносе строительного мусора, собственник обязан немедленно спустить его во двор и вывезти за пределы территории МКД. Вывоз должен быть согласован с сотрудниками Управляющей компании.

Вывоз и подъем строительного мусора, крупногабаритных материалов и предметов, а также сыпучих строительных смесей разрешен исключительно с использованием грузовых лифтов. Использование пассажирского лифтового оборудования для указанных целей категорически запрещено.

По окончании вывоза (подъема) собственник (либо его представитель) обязан самостоятельно устранить образовавшиеся в результате вывоза загрязнения в местах общего пользования и лифтового оборудования (кабина лифта, полость дверей и т.п.).

*Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей компании путем составления соответствующего акта, фото фиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившем ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей компании.*

### **Правила производства ремонтно-строительных работ в многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Авраменко д.2**

1. Настоящие правила разработаны в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также иными положениями законодательства РФ.
2. Настоящими правилами обязаны руководствоваться собственники помещений, а также лица (или подрядные организации), которые производят ремонтно-строительные работы в помещениях собственника.
3. Ремонтно-строительные работы и работы по устройству внутренних инженерных сетей в помещениях собственника должны выполняться в соответствии с рабочим проектом для указанного помещения, согласованным в установленном законодательством порядке с автором проекта дома и др. уполномоченными органами.
4. Не допускается производить работы, которые влекут за собой изменение облика (фасада) здания (остекление балконов, установка наружных блоков кондиционеров на фасаде здания).
5. При выполнении работ по переустройству, перепланировке, реконструкции помещения до начала работ необходимо представить управляющей организации всю проектную и разрешительную документацию, подтверждающую законность проведения работ. Не допускается производить указанные виды работ без соблюдения требований, установленных действующим законодательством РФ.
6. Производство ремонтно-строительных работ и работ по устройству внутренних инженерных сетей должно быть

безопасно как для рабочих, выполняющих работы, так и для других людей, находящихся в здании и (или) в непосредственной близости от здания. Все работы должны выполняться с соблюдением техники безопасности, правил пожарной и электробезопасности. За несоблюдение рабочими техники безопасности, правил пожарной и электробезопасности при производстве работ в помещениях собственника полную ответственность несет собственник.

7. До начала выполнения работ в помещениях собственника необходимо:

- Обеспечить нормальные санитарные условия для рабочих (смонтировать санузел);
- На вводе в помещение (или в другом предусмотренном рабочим проектом месте) установить приборы учета (счетчики горячей и холодной воды, электро- и теплоэнергии);
- Предоставить на вахту список лиц, имеющих доступ в помещение собственника, а также ФИО и телефоны лиц, ответственных за производство работ. По окончании рабочего дня все рабочие должны покинуть дом. Проживание рабочих в ремонтируемых помещениях не допускается.

8. При выполнении ремонтно-строительных работ и работ по устройству внутренних инженерных сетей в помещениях собственника НЕДОПУСТИМО:

- Устанавливать спутниковые антенны и блоки кондиционеров на фасаде здания. Размещение наружных блоков кондиционеров предусмотрено исключительно на балконах;
- Вносить изменения в существующие инженерные системы;
- Демонтировать датчики пожарной сигнализации, расположенные в помещениях собственника;
- Закрывать существующие каналы прокладки общих инженерных коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы;
- Выводить дренаж блоков кондиционеров на фасад здания;
- Выполнять работы, в результате которых может быть нарушена целостность несущих и конструктивных элементов здания;
- Размещать на придомовой и прилегающей к ней территории сыпучие строительные материалы без упаковки, специальную строительную технику для устройства механизированной стяжки;
- Использовать общедомовое имущество (холлы, лестничные пролеты, коридоры) для размещения строительного оборудования;
- Самостоятельно отключать какие-либо инженерные системы здания. Необходимо известить представителя управляющей организации о намерении произвести указанное отключение и получить на то разрешение;
- Нарушать имеющиеся схемы учета электрической энергии, горячей и холодной воды, отопительной энергии и подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;
- Устанавливать, подключать и использовать электрооборудование и машины, мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 10 кВт для однокомнатных квартир и более 14 кВт для остальных квартир);
- Устанавливать дополнительные приборы отопления;
- Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению;
- Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы. В случае засорения канализации по вине собственника, а также лиц, выполняющих работы в помещениях собственника, собственник обязан возместить управляющей организации фактические расходы по ликвидации засорения, а также ущерб, причиненный другим собственникам помещений;
- Нарушать тишину и покой граждан при производстве ремонтных работ в помещении, создающих повышенный шум и (или) вибрацию (работы с применением перфоратора, дрели, молотков и т.п.), с 19-00 ч. до 09-00 ч. по местному времени, а также в выходные и праздничные дни круглосуточно.

9. Весь строительный мусор, образовавшийся в ходе ремонтно-строительных работ, собственник вывозит своими силами и за свой счет.

10. Недопустимо складировать строительные материалы и строительный мусор в коридорах, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на придомовой территории, загромождая пути эвакуации и подъезды к зданию.

11. Недопустимо выбрасывать любой мусор (в т.ч. окурки от сигарет) в окно, с балконов, любым иным образом.

12. Любой ущерб, умышленный или нанесенный по неосторожности, общему имуществу (включая сбитые углы, царапины на стенах, повреждение лифта, входных дверей, доводчиков, запорных устройств и т.д.), а также личному имуществу третьих лиц, возникший в связи с работами в помещении собственника, компенсируется собственником.

13. При производстве погрузо-разгрузочных работ необходимо соблюдать следующие требования:

- За 2 (двое) суток до планируемых погрузо-разгрузочных работ необходимо подать заявку на вахту МКД письменно, или по телефону 279-16-41 (Авраменко, 2)
- При погрузке/выгрузке строго соблюдать указания вахты МКД.
- Принимать меры по предохранению кабины лифта, механизмов открывания дверей от загрязнения (использовать тент-подложку).
- Все строительные материалы и строительный мусор перевозить в двойной упаковке (использовать двойные мешки).
- Перевозить грузы можно только в сопровождении лифтера.
- По окончании погрузо-разгрузочных работ необходимо убрать весь образовавшийся мусор, в том числе на улице перед входом в здание, в холле на 1 этаже, в коридоре и холле на этаже собственника.