

«У Т В Е Р Ж Д Е Н О»
Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 5 по ул. Парковая, г. Краснослободске, Среднеахтубинского района, Волгоградской области, оформленного протоколом № 1 от 28 апреля 2016г.

П Р А В И Л А **проживания в Жилом районе «Букатин Луг»**

Правила преследуют своей целью обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания на территории Жилого района «Букатин Луг» на основании принципов самоорганизации и самообеспечения.

Правила являются открытым документом. С текстом настоящих правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

Каждый житель Жилого района обязан соблюдать установленные Правила как лично, так и путем влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, использующих жилые помещения в домах Жилого района на основании договора аренды или ином праве пользования, а также лиц, временно находящихся на территории Жилого района.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1.1. **Жилой район** – 1 очередь жилого района «Букатин Луг», состоящая из 3 жилых многоквартирных домов, объединенных общими сетями и сооружениями, общими проездами, местами общего пользования, расположенных по следующим адресам: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г. Краснослободск, ул. Парковая дом № 3, ул. Парковая дом №5, ул. Радужная дом № 4.

1.2. **Жилой дом** — жилой дом, расположенный в Жилом районе.

1.3. **Изменение планировки квартиры (перепланировка)** — изменение конфигурации квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в квартире, приводящие к изменению квартиры по сравнению с проектом.

1.4. **Изменение фасада Жилого дома** — установка (смена) окон/оконных рам, решеток, остекление летних помещений, ограждение террас, иных ограждений, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

1.5. **Терраса** — огражденная открытая площадка, являющаяся частью Квартиры, расположенной на первом этаже Жилого дома.

1.6. **Жители жилого района** – собственники жилых и нежилых помещений жилых многоквартирных домов в Жилом районе, а также любые другие лица, постоянно либо временно проживающие в Жилом районе (арендаторы).

1.7. **Общее имущество Жилого района:**

– сети и сооружения электроснабжения в составе: вводные распределительные устройства, этажные электро-щиты, выключатели, розетки, обогреватели, опоры и светильники наружного освещения, наружные и внутренние сети, а также иной материал, связанный с освещением Жилого района;

– сети и сооружения водоснабжения и канализации в составе: подземные сети с колодцами, стояки водопровода и канализации, труба разводная по подвалу дома;

– дороги и тротуары на территории Жилого района;

– элементы озеленения и благоустройства, в том числе газоны, малые архитектурные сооружения, зоны отдыха;

– земельные участки, на которых расположены вышеуказанные сети и сооружения, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. **Места общего пользования** – зоны отдыха, детская и спортивная площадки, тротуары и дороги, прочие элементы благоустройства, расположенные на территории Жилого района.

1.9. **Управляющая организация** – организация, определенная решениями общих собраний собственников помещений многоквартирных домов Жилого района, оказывающая на возмездной основе услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого района.

2. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ЖИЛОГО РАЙОНА.

2.1. Жители Жилого района и их гости обязаны бережно относиться к общему имуществу, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

2.2. При выявлении ущерба, причиненного общему имуществу по вине жителей, а также их гостей, Управляющая организация составляет Акт и определяет размер нанесенного ущерба, с целью его дальнейшего возмещения непосредственно причинителем вреда

2.3. Запрещается складывать любое имущество жителей Жилого района в местах общего пользования.

2.4. Запрещается размещать строительный, технический, крупногабаритный мусор в урны, установленные у входов в подъезды и в местах общего пользования.

2.5. В случае сбрасывания мусора в не отведенные для этих целей места, уборка и вывоз такого мусора будет осуществляться за счет жителя Жилого района, нарушившего Правила, даже если Правила были нарушены его работниками.

2.6. На территории Жилого района запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей.

2.7. В соответствии с Федеральным законом от 23.02.2013 года №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» на территории жилого района и в подъездах жилых домов, входящих в его состав, курение запрещено.

2.8. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в урны для мусора.

2.9. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования производится за счет собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.10. Запрещается наносить надписи и расклеивать объявления и другую рекламную продукцию на общественной территории.

2.11. В случае размещения рекламы в каком-либо виде на территории Жилого района, Управляющая компания вправе демонтировать (разобрать, сорвать и т.д.) и уничтожить носитель несанкционированной рекламы.

2.12. На общественной территории Жилого района не разрешается:

- распивать спиртные напитки и находится в состоянии алкогольного опьянения;
- использовать общественную территорию для несанкционированной торговли и предпринимательской деятельности;
- создавать на внутридворовых дорогах Жилого района ситуации, мешающие движению автотранспорта;
- разводить костры;
- мыть и ремонтировать автомобили и другие транспортные средства.

2.12. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры, а на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения управляющей организации. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, собственник (-и) будет (-ут) нести ответственность в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. №170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. вступившими в действие с 03.11.2003 г.

2.13. Система кондиционирования должна монтироваться Жителем таким образом, чтобы отвод конденсата, образующегося в ходе ее эксплуатации, осуществлялся с учетом интересов других жителей, особенно жителей 1 этажей, имеющих квартиры с террасами.

3. О ПОКОЕ И ТИШИНЕ В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

3.1. Каждый житель Жилого района обязуется не допускать своими действиями и/или бездействиями нарушения покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время:

3.1.1. Ночное время — период с **22.00 до 08.00 часов**.

3.1.2. Защищаемыми местами на территории Жилого района являются:

- жилые многоквартирные дома, входящие в состав Жилого района;
- места общего пользования Жилого района.

3.2. К действиям, нарушающим покой и тишину, относятся:

3.2.1. использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе, установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время;

3.2.2. игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушения покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время;

3.2.3. использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время;

3.2.4. использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время;

3.2.5. производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время;

3.2.6. иные действия, повлекшие нарушение покоя жителей Жилого района и тишины в ночное время.

3.3. Положения пункта 3.2.5. не распространяются на действия жителей Жилого района и управляющей организации и нанятых ею специализированных организаций, направленные на предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности жителей Жилого района.

4. ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА, ПРАВИЛА ВЪЕЗДА/ВЫЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ

4.1. В целях безопасности жителей Жилого района запрещается движение транспортных средств на территории Жилого района со скоростью, превышающей **20 км/час**.

4.2. Жители Жилого района и их гости должны соблюдать на территории Жилого района правила дорожного движения, утвержденные в установленном законом порядке.

4.3. Проезд на территорию Жилого района осуществляется только через контрольно-пропускной пункт по пропускам, установленного образца.

4.3.1. Въезд/выезд на территорию Жилого района для собственников и жителей жилых помещений домов, входящих в состав Жилого района, осуществляется в круглосуточном режиме.

4.3.2. Пропуска на проезд на территорию Жилого района являются персонифицированными и действительны только для указанных в них лиц. Передача пропуска другому лицу не допускается.

4.3.3. Проверку пропусков осуществляют сотрудники охранного предприятия, осуществляющего охрану Жилого района.

4.3.4. Оформление и замену уже выданных пропусков производит Управляющая организация, осуществляющая управление Жилым районом.

4.3.5. Вывоз товарно-материальных ценностей транспортом, если он производится без сопровождения его жителем Жилого района, осуществляется по материальным пропускам, выдаваемым Управляющей организацией по заявлению жителя Жилого района.

4.3.6. Въезжающий транспорт под управлением гостей Жилого района для выявления запрещенных к ввозу предметов, недопущения несанкционированного вывоза имущества с Жилого района и проникновения посторонних лиц на охраняемую территорию, подлежит досмотру сотрудниками охранного предприятия, осуществляющего охрану Жилого района. Гостевой автотранспорт, не прошедший досмотр, на территорию Жилого района не допускается, его парковка осуществляется на территории гостевой парковки.

4.3.7. Для лиц, следующих на территорию Жилого района с жителем, оформление пропусков обязательно. Проезд таких лиц осуществляется по пропуску жителя, совместно с жителем, подтвердившим, что они следуют с ним.

4.3.8. Для гостей жителя, следующих отдельно от жителя, сотрудниками охраны оформляются разовые пропуска на проезд легкового транспорта.

4.4. Парковка автотранспорта жителей Жилого района допускается только на специально оборудованных парковочных местах, исключая перегораживание проезжей части.

4.5. Парковка автомобилей гостей, а также такси допускается на гостевой автопарковке, расположенной на территории Жилого района. Пропуск на гостевую парковку выдается по устному заявлению Жителя сотрудниками охраны или Управляющей организации.

4.6. Дороги на территории Жилого района предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого района грузового автотранспорта и тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, аварий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

4.7. В исключительных случаях возможен проезд и нахождение непродолжительное время на территории Жилого района грузовых машин, за исключением гусеничной техники, для погрузки и выгрузки имущества жителей Жилого района, а также для обеспечения процесса строительства и ремонта.

4.8. Проезд на территорию Жилого района грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 10 тонн и тракторов на гусеничном ходу ЗАПРЕЩЕН.

4.9. Запрещается парковка автотранспорта на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах и др. местах общего пользования. Факт парковки

автомобилей в запрещенных местах будет фиксироваться представителями Управляющей организации и направляться в компетентные органы для привлечения собственников таких автотранспортных средств к административной ответственности.

4.10. Запрещается мойка автотранспорта в местах общего пользования Жилого района и любые работы по техническому обслуживанию автотранспортных средств.

5. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

Содержание домашнего животного накладывает на его хозяина серьезную ответственность, в том числе, по отношению к соседям и другим лицам, проживающим, либо временно находящимся на территории Жилого района.

5.1. Житель Жилого района, в квартире которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Жилого района и их имущества, а также тишину и порядок.

5.2. Владельцы домашних животных обязаны соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходя жизнедеятельности животных и пр.).

5.3. Прогулки и проход на территорию Жилого района с собаками возможен только с надетыми на них намордником, на поводке, при этом жители Жилого района отвечают за удаление экскрементов, оставленных их животными на общественной территории Жилого района, а также несут полную ответственность за ущерб, который может быть причинен их животным другим жителям Жилого района и/или Жилому району в целом.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ОХРАНЫ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА

В целях организации мер безопасности на территории Жилого района создана система охраны, обеспечивающая организацию невооруженной охраны территории Жилого района с помощью стационарных постов и патрулей, а также организацию контрольно-пропускного режима.

6.1 Все лица, прибывающие на территорию Жилого района, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима и правила въезда-выезда Жилого района «Букатин Луг».

6.2. Жители жилого района обязаны своевременно предоставлять данные в Управляющую организацию на своих гостей и других лиц для оформления пропускных документов. Заявки от жителей считаются поданными, если они получены ответственным сотрудником Управляющей организации.

6.3. На одну квартиру оформляется не более **7** постоянных пропусков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ

7.1 При несоблюдении настоящих Правил проживания жители жилого

района несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

7.2 Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, а так же лестничных клеток, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка, использование их не по назначению, влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.3 Житель обязуется, в случае выявления и документального подтверждения уполномоченными лицами допущенных им нарушений, устранить за свой счет нарушения и их последствия, возникшие в результате его неправомерных действий, перечисленных в разделе 2 настоящих Правил, а также компенсировать все убытки управляющей организации, привлеченной к ответственности в результате неправомерных действий Жителя жилого района (собственника), перечисленных в Разделе 2 Правил.

7.4 В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

7.5 В целях защиты общего имущества жилого района управляющая организация вправе требовать от лиц, нарушивших настоящие правила проживания, возмещения ущерба любыми законными способами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1 Настоящие правила утверждены Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 5 по ул. Парковая, г. Краснослободске, Среднеахтубинского района, Волгоградской области, оформленного протоколом № 1 от 28 апреля 2016 г.

8.2 Внесение изменений в настоящее правила осуществляется только на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

8.3 Изменения в настоящие Правила вступают в силу через 30 дней после сообщения об этих изменениях жителям Жилого района путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах в подъездах жилого дома.

8.4 Управляющая организация обязана знакомить с полным текстом настоящих правил всех собственников помещений Жилого района. Факт ознакомления собственников помещений с настоящими правилами фиксируется в «Журнале ознакомления с правилами проживания в Жилом районе «Букатин Луг».

В случае отказа от ознакомления с настоящими правилами, в журнале делается соответствующая отметка. Отказ от ознакомления с правилами не является основанием для освобождения от их исполнения.

8.5 Обязанность по ознакомлению с настоящими правилами лиц, не являющихся собственниками помещений, но постоянно или временно проживающих в Жилом районе, возлагается на собственников этих помещений.