

«У Т В Е Р Ж Д Е Н О»
Решением общего собрания собственников
помещений многоквартирного жилого
дома № 18Б по ул. Высокая, г. Волгограда,
оформленного протоколом
№ 1 от « » 2016г.

П Р А В И Л А проживания в жилом комплексе «Солнечный город»

Настоящие правила проживания (далее Правила) утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Высокая, д. 18Б, входящего в состав Жилого комплекса «Солнечный Город», и распространяются на всех собственников, членов их семей, других лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении, Жилого дома.

Настоящие Правила разработаны на основании:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170;
- других актов и норм действующего законодательства.

Правила преследуют своей целью обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания на территории Жилого комплекса на основании принципов самоорганизации и самообеспечения.

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

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1.1. **Жилой комплекс** – жилой комплекс «Солнечный Город», состоящий из 2 многоквартирных жилых домов, объединенных общими сетями и сооружениями, общими проездами, местами общего пользования, расположенных по следующим адресам: город Волгоград, ул. Высокая, дом 18А, ул. Высокая дом 18Б.

1.2. **Жилой дом** — жилой дом, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Высокая, д. 18Б, входящий в состав Жилого комплекса.

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, иных ограждений, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые могут изменить внешний фасад Жилого дома.

1.5. **Жители Жилого комплекса** – собственники жилых и нежилых помещений жилых многоквартирных домов в Жилом комплексе, а также любые другие лица, постоянно либо временно проживающие в Жилом комплексе (арендаторы).

1.6. **Общее имущество Жилого комплекса:**

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

- 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 комплекса;

- элементы озеленения и благоустройства, в том числе газоны, малые архитектурные сооружения, зоны отдыха.

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

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

2. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ЖИЛОГО РАЙОНА.

2.1. Жители Жилого комплекса 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 комплекса в местах общего пользования.

2.4. Запрещается размещать строительный, технический, крупногабаритный мусор в урны, в подъездах и иных 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 комплекса, нарушившего Правила, даже если Правила были нарушены его работниками.

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

2.7. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, в лестничные проемы, непотушенные окурки в урны для мусора.

2.8. 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.

2.9. Запрещается вывешивать объявления рекламного и коммерческого содержания на лестничных площадках, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся прав и обязанностей собственников, информационных сообщений и деятельности Управляющей организации, последней оборудованы в подъездах Жилого дома соответствующие информационные стенды. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях элементов совместного пользования.

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

2.11. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на Жилого кровле дома без согласования с Управляющей организацией. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн на фасаде дома. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной.

2.12. Оборудование систем кондиционирования на стенах фасада Жилого дома возможно лишь после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. Если подобная установка приведет к повреждению стен Жилого дома, крыши, собственник(и) будет(ут) нести ответственность в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003г. №170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003г., вступившими в действие с 03.11.2003г.

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

2.14. Запрещается в квартирах закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные материалы.

2.15. Запрещается оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в местах общего пользования здания, лестничных клетках, подъездах, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других местах общего пользования.

2.16. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

2.17. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать и ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой реконструкции решением общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме и соблюдения в дальнейшем всех правил и норм.

2.18. В подъездах на лестничных пролетах и лестничных клетках, межквартирных холлах, коридорах запрещается:

- мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества;
- ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, взламывать, вынимать почту из чужого почтового ящика;
- курить в подъезде;
- уничтожать и похищать общее имущество;
- выкручивать лампочки, разбивать стекла, перила;
- пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, узлы учета коммунальных ресурсов, вентиляционные шахты, кабельные каналы, электрощитки, помещения для хранения инвентаря и пр.

2.19. На общественной территории Жилого комплекса не разрешается:

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

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ РЕКРЕАЦИОННЫМИ И ДРУГИМИ ОБЩЕСТВЕННЫМИ СООРУЖЕНИЯМИ

3.1. К рекреационным сооружениям относятся: детская площадка, спортивная площадка, и т.д. Управляющая организация не несет ответственности за какие-либо происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения, связанные с использованием названных сооружений. Житель жилого комплекса не может предъявлять каких-либо претензий Управляющей организации в связи с любыми случаями гибели, получения телесных повреждений или причинения ущерба собственности вследствие или в связи с использованием таких сооружений, за исключением случаев, когда может быть однозначно доказано, что это происшествие явилось результатом халатности со стороны Управляющей организации. Управляющая организация не несет какой-либо ответственности за последствия действий арендаторов, гостей или приглашенных лиц собственника помещения при пользовании рекреационными или другими общественными сооружениями за и исключением случаев, описанных выше.

3.2. Категорически запрещается курение в рекреационных сооружениях и местах отдыха детей.

3.3. В случае повреждения рекреационных или общественных сооружений или установленного в них оборудования, возникшего по вине владельца, приглашенных лиц или домашних животных, ремонт производится за счет собственника помещения на основании комиссионного Акта в сумме согласно сметы

восстановления повреждений.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ

4.1. На придомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество Жилого дома предназначенное для обслуживания и отдыха жильцов Жилого комплекса, обеспечения условий комфортного проживания в Жилом доме и ЖК и принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общедолевого владения.

В частности к имуществу, принадлежащему собственникам помещений в Жилом доме и ЖК относятся: детская площадка, скамейки, клумбы, газоны и пр.

4.2. Жители Жилого дома имеют равные права на пользование придомовой территорией.

4.3. Пользоваться имуществом многоквартирного дома расположенным на придомовой территории следует по назначению, стараясь не ограничивать возможность пользоваться данным имуществом других жильцов.

4.4. На придомовой территории запрещается:

- портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое общедолеговое имущество многоквартирного дома, расположенное на придомовой территории;
- вставать на скамейки ногами и пачкать скамейки другими способами, в том числе сидеть на скамейках в грязной одежде;
- вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- вырезать, писать краской или другими средствами на скамейках, рисовать на тротуаре и дорожках;
- захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

5. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ДЕТСКИХ ПЛОЩАДКАХ

5.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий не связанных с отдыхом детей другие прилегающие территории многоквартирного дома.

5.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки, находится в нетрезвом состоянии;
- курить;
- засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- нецензурно выражаться;
- категорически запрещается выгуливать домашних животных;
- использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;

- совершать другие противоправные действия;

5.3. Виновные несут ответственность за свои действия в установленном законом порядке.

6. ПОРЯДОК СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

6.1. Весь мусор и отходы должны сбрасываться непосредственно в мусоропровод и соответствующие контейнеры для сбора отходов, желательно в одноразовых целлофановых пакетах.

6.2. Жильцы должны содержать в чистоте территорию вокруг мусорной площадки, не допускать сваливание мусора вокруг мусорных контейнеров.

6.3. Пользование мусорными контейнерами разрешается жильцам данного многоквартирного дома. Следует не допускать свалку мусора сторонними лицами.

6.4. Категорически запрещается:

- оставлять мусор и отходы в местах совместного пользования не предназначенных для его хранения и утилизации, в том числе в околоподъездные урны;

- вытаскивать мусор из мусорных контейнеров, разбрасывать и поджигать его;

- выбрасывать крупногабаритный мусор в мусоропровод и мусорные контейнеры;

- сваливать мусор в полностью заполненный мусорный контейнер;

- утилизировать в мусоропровод и мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;

- выбрасывать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека, в мусоропровод и мусорные контейнеры.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разьесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением теплоты, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

6.5. При проведении ремонта в принадлежащих собственнику помещениях, последний обязан собрать и вывезти строительный мусор своими силами и за свой счет.

7. О ПОКОЕ И ТИШИНЕ В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

7.1. Каждый Житель Жилого комплекса обязуется не допускать своими действиями и/или бездействиями нарушения покоя жителей Жилого комплекса и тишины в ночное время:

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

7.1.2. Защищаемыми местами на территории Жилого комплекса являются:

- жилые многоквартирные дома, входящие в состав Жилого комплекса;

- места общего пользования Жилого комплекса.

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

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

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

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

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

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

7.2.6. иные действия, повлекшие нарушение покоя жителей Жилого комплекса и тишины в ночное время.

Положения пункта 7.2.5. не распространяются на действия жителей Жилого комплекса 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 комплекса.

8. ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА, ВЪЕЗД/ВЫЕЗД НА ТЕРРИТОРИЮ

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

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

8.3. Въезд/выезд на территорию Жилого комплекса для собственников и жителей жилых помещений домов, входящих в состав Жилого комплекса, осуществляется в круглосуточном режиме через автоматический шлагбаум. Управление шлагбаумом Жителями осуществляется при помощи дистанционного пульта или магнитного ключа (карточки).

8.4. Парковка автотранспорта жителей Жилого комплекса и их гостей допускается только на специально оборудованных парковочных местах, исключая перегораживание проезжей части.

8.5. Дороги на территории Жилого комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого комплекса 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.

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

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

8.8. 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.

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

9. 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 комплекса.

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

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

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ

10.1. При несоблюдении настоящих Правил проживания жители Жилого комплекса 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 организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

10.2. 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, бесхозыственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка, использование их не по назначению, влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. В целях защиты общего имущества Жилого комплекса Управляющая организация вправе требовать от лиц, нарушивших настоящие правила проживания, возмещения ущерба любыми законными способами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящие правила утверждены Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 18Б по ул. Высокой, г. Волгограда, оформленного протоколом № ___ от «___» _____ 2016г.

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

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

11.4. 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 комплексе «Солнечный Город». 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.

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