

УТВЕРЖДЕНЫ

Протоколом № 1 от «22» августа 2024 года годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корпус 5, литера А

Правила проживания в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Аптекарский остров, проспект Медиков, дом 10, корпус 5, литера А

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В настоящих правилах используются следующие определения:

Дом - многоквартирный дом и земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Медиков, дом 10, корпус 5, литера А.

Собственники - следующие лица, на которых распространяются Правила проживания:

- собственники жилых и нежилых помещений Дома;
- лица, проживающие с собственниками на основании постоянной регистрации;
- лица, арендующие жилые помещения в доме на основании долгосрочных договоров найма жилых помещений. Под долгосрочным понимается договор, заключенный на срок от 6 месяцев;
- лица, арендующие нежилые помещения на основании договоров аренды.

Управляющая компания - управляющая организация, осуществляющая эксплуатацию и управление Домом.

Правила - настоящие правила проживания.

Настоящие Правила предусматривает комплекс правил и мероприятий, направленных на повышение качества проживания в Доме, создание безопасных условий проживания, исключение бесконтрольного проезда автотранспорта, движения и парковки на придомовой территории Дома.

Требования настоящих Правил доводятся до сведения Собственников посредством размещения текста настоящих Правил на информационных стендах во входных группах подъездов в Доме.

2. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

Собственники обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Владельцы домашних животных обязаны обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территории общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

При засорении придомовой территории дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на техническом этаже Дома.

Запрещается хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником в местах общего пользования.

Запрещается самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в других местах.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

Запрещается изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без получения всех необходимых согласований в соответствии с нормами действующего законодательства.

Запрещается вносить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты,

Запрещается мойка и ремонт транспортных средств на территории жилого комплекса.

Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

3. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ О ТИШИНЕ

Запрещается выполнять действия, нарушающие тишину и покой жителей в период:

- в будние дни 13.00-15.00 (детский сон);
- в будние дни 19.00 – 09.00;
- в выходные и нерабочие праздничные дни.

Согласно действующему законодательству к действиям, нарушающим тишину и покой граждан в **НОЧНОЕ ВРЕМЯ** относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, торговых объектах, объектах, в которых оказываются бытовые услуги, услуги общественного питания, услуги рынков;
- крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах;
- использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, за исключением работ по уборке придомовой территории, а также по погрузке и вывозу снега;
- совершение иных действий, повлекших нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.

4. РАЗРЕШЕНИЕ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ

В случае обнаружения Собственником неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в круглосуточную диспетчерскую службу.

Собственнику необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

Утечка воды внутри помещения:

Ø перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода,

Ø если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию,

Ø вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения,

Ø не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован,

Ø не производить самостоятельно ремонтные работы,

Затопление помещения извне:

Ø установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи; если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

Неисправность электросети:

Ø обратитесь в Объединенную диспетчерскую службу.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Управляющей компании в помещения, где он

выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;

- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

- вмешательство в общие коммуникации многоквартирного дома (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация и т.д.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

Уборка и вывоз строительного мусора оплачивается Собственниками **САМОСТОЯТЕЛЬНО** дополнительно по действующим расценкам на период размещения соответствующего контейнера.

6. СБОР И ВЫВОЗ МУСОРА

Бытовые отходы следует выносить и складировать в контейнеры в мусоросборной камере, а также на контейнерной площадке для твердых бытовых отходов.

При наличии в доме организованного отдельного сбора отходов, в том числе опасных, жители обязаны самостоятельно сортировать отходы по группам и пользоваться контейнерами для отдельного сбора по назначению.

Запрещено использовать контейнеры для отдельного сбора для несортированных отходов. **Запрещено** использовать контейнеры для сбора твердых бытовых отходов и отдельного сбора для складирования строительных отходов.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПОГРУЗО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ

Требования к Собственнику при проведении погрузо-разгрузочных работ:

Запрещается загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры;

Мусор должен быть упакован в мешки или иной упаковочный материал;

При перемещениях длинномерных грузов принять меры, не допускающие повреждения отделки и ограждающих конструкций на путях производства работ;

Обеспечить уборку мест общего пользования после завершения работ в ежедневном режиме, приводя территорию на путях перемещения грузов в состояние, предшествующее началу проведения работ.

8. ПРАВИЛА ВЪЕЗДА И ПРЕБЫВАНИЯ НА ВНУТРИДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

8.1. Придомовая территория может быть использована Собственниками, для следующих целей:

- беспрепятственного въезда и выезда на личном транспорте, а именно: легковых автомобилях, предназначенных для перевозки пассажиров, с разрешенной максимальной массой не более 2,5 т, мотоциклов, мопедов, мотороллеров;
- временной стоянки личного легкового пассажирского транспорта.

В рамках Правил личным транспортом являются следующие категории:

- транспортные средства, принадлежащие Собственникам на праве собственности (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства);
- транспортные средства, используемые Собственниками на основе долгосрочных договоров лизинга или аренды между юридическим и физическим лицами. Долгосрочными договорами лизинга или аренды в рамках Правил являются договоры, заключенные на срок от 6 месяцев и более (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства и договором лизинга или аренды);

- транспортные средства, оформленные на физических лиц, состоящих в родстве с Собственниками, но фактически используемыми Собственниками (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства, полисом ОСАГО, доверенностью на управление автомобилем (при наличии));

- транспортные средства, принадлежащие на праве собственности или на основе долгосрочных договоров лизинга или аренды юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками или арендаторами помещений в многоквартирном доме (подтверждается Свидетельством о регистрации транспортного средства и соответствующими договорами).

Транспортные средства, находящиеся в собственности у юридических лиц, не являются личным транспортом, за исключением случаев, если юридическое лицо является собственником или арендатором помещений в многоквартирном доме или если сдает транспортные средства в долгосрочный лизинг или аренду жильцам дома. Также не являются личным транспортом автомобили, предназначенные для коммерческого использования, а именно: такси и (или) имеющими цветографическую схему, представляющую собой композицию из квадратов контрастного цвета, расположенных в шахматном порядке, автомобили каршерингового сервиса и микроавтобусы, лицензированные под перевозку пассажиров, а также грузовые автомобили.

ИСКЛЮЧЕНИЕ: разрешен круглосуточный и беспрепятственный проезд на придомовую территорию пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, аварийно-спасательных служб и формирований, организаций газового хозяйства и коммунальных служб.

Ограждающие устройства (шлагбаумы, парковочные столбики, полусферы, забор, ворота и т.п.) являются общедомовой собственностью и их содержание, улучшение и ремонт производятся за счёт средств Собственников. В отдельных случаях финансирование содержания, улучшения и ремонта ограждающих устройств может производиться за счет третьих лиц, а именно, причинителей ущерба либо лиц, желающих по собственной инициативе внести вклад в улучшение и сохранение общего имущества.

Все Собственники обязаны соблюдать Правила, а также ознакомить с ними своих посетителей/гостей до проезда на придомовую территорию.

8.2. Условия и порядок проезда через шлагбаумы

Проезд через шлагбаумы возможен следующими способами в зависимости от установленного оборудования:

- Открытие посредством установленной на транспортном средстве метки-наклейки;
- Открытие при помощи кнопки для вызова диспетчера/сотрудника охраны (только для автомобилей экстренных и коммунальных служб);
- Открытие диспетчером/сотрудником охраны по предварительной (не менее, чем за 10 минут до момента въезда) письменной заявке (через приложение Управляющей компании или иной канал связи, обеспечивающий идентификацию и аутентификацию жильца);
- Открытие при помощи системы распознавания номеров (при наличии);
- Открытие при помощи использования оборудования автоматизированной парковки, доступа во двор (въезд и выезд по билетам со штрих-кодом, выданным парковочной системой) (при наличии);
- Открытие при выезде осуществляется автоматически при помощи индукционной петли либо способами, аналогичными для въезда.

8.3. Порядок получения метки-наклейки

Для получения метки-наклейки необходимо предоставить в Управляющую компанию следующие сведения:

- Заявление с указанием ФИО; адреса помещения; номера, марки, модели, цвета транспортного средства; мобильного номера телефона, с предоставлением на обозрение следующих документов, подтверждающих право на получение метки-наклейки (или приложением их копий), в том числе:
 - паспорт гражданина РФ;
 - свидетельство о собственности или выписку из единого государственного реестра недвижимости (если собственник не зарегистрирован по месту проживания);
 - свидетельство о регистрации транспортного средства;
 - договор лизинга или аренды транспортных средств (для соответствующих случаев);
 - полис ОСАГО (для подтверждения права пользования транспортным средством, не находящимся в собственности жильца);
 - договор найма жилого помещения (для жильцов-арендаторов), заключенный на срок от 6 месяцев;
 - договор аренды нежилого помещения (для арендаторов нежилых помещений), заключенный на срок от 6 месяцев;

В случаях, не предусмотренных Правилами, могут быть затребованы дополнительные документы для подтверждения права лица на пользование придомовой территорией.

Собственник нежилого коммерческого помещения имеет право на получение не более 1 (одной) метки-наклейки на одно помещение.

Собственник жилого помещения имеет право на получение не более 2 (двух) меток-наклеек на одно помещение.

В случаях, если у жилого помещения более одного собственника, то на помещение выдается не более 1 метки-наклейки на каждого совершеннолетнего собственника, но не более 2 (двух) меток-наклеек на квартиру.

На помещения кладовых метки-наклейки не выдаются.

Новый Собственник может подать в Управляющую компанию заявление о внесении номеров его телефонов и сведений о транспортном средстве в общий реестр, обеспечивающий автоматизированное открытие шлагбаумов. При подаче нового заявления все ранее выданные на данное помещение метки-наклейки автоматически блокируются.

Получение метки-наклейки обеспечивает Собственнику пользование шлагбаумом в автоматическом режиме на открытие и дает владельцам автотранспортных средств право въезда/выезда и нахождения на придомовой территории в любое время суток, но не является гарантией наличия парковочного места ввиду их ограниченного количества.

О смене транспортного средства либо его регистрационных номеров Собственник обязан заблаговременно (до начала проезда через шлагбаум) уведомить Управляющую компанию и удостоверить во внесении изменений в реестр.

Собственники, чьи номера телефонов и транспортных средств НЕ внесены в общий реестр, обеспечивающий автоматизированное открытие шлагбаумов, имеют право круглосуточного въезда/выезда автотранспортных средств при помощи кнопки для вызова диспетчера/сотрудника охраны, по предварительной (не менее, чем за 10 минут до момента въезда) письменной заявке через приложение Управляющей компании или иной канал связи, обеспечивающий идентификацию и аутентификацию Собственника для целей посадки/высадки маломобильных пассажиров либо погрузки/разгрузки, но не более 2 (двух) часов непрерывно.

В связи с ограниченным количеством мест на придомовой территории, предназначенной для временной стоянки личного автотранспорта, право парковки распространяется на личный транспорт Собственников с учетом следующих принципов:

- парковочные места не являются закрепленными за конкретным Собственником или автомобилем;

- въезд на придомовую территорию при отсутствии свободных парковочных мест возможен для посадки/высадки пассажиров и других целей на время, не превышающее 5 минут, при этом ни в коем случае не блокируя проезд транспортных средств Собственников, иных лиц, пожарной техники, транспортных средств правоохранительных органов, скорой медицинской помощи, служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, организаций газового хозяйства и коммунальных служб.

Пропуск на придомовую территорию незарегистрированных в реестре транспортных средств, включая, но не ограничиваясь, такси, служб доставки и транспортных средств иных служб и организаций, а также Собственников осуществляется при помощи кнопки для вызова диспетчера/сотрудника охраны, по предварительной (не менее, чем за 10 минут до момента въезда) письменной заявке Управляющей компании или иной канал связи, обеспечивающий идентификацию и аутентификацию Собственника либо с использованием оборудования автоматизированной парковки доступа во двор (въезд и выезд по билетам со штрих-кодом, выданным парковочной системой) (при наличии). Нахождение данных незарегистрированных в реестре транспортных средств на придомовой территории строго ОГРАНИЧЕНО на время для высадки/посадки пассажиров, погрузки/разгрузки грузов, багажа и т.д., НО не более 30 минут непрерывно.

Запрещено открывать шлагбаум заранее, не подъехав к нему на расстояние ближе 5 метров и не убедившись в отсутствии препятствий для проезда.

Запрещено открытие шлагбаума до отъезда впереди стоящего транспортного средства.

Проезд через шлагбаум осуществляется строго по одному за один цикл открытия/закрытия.

Запрещено движение через шлагбаум «паровозиком» (не дождаввшись закрытия шлагбаума после впереди проехавшего транспортного средства).

Перед проездом через шлагбаум необходимо дождаться его полного открытия.

После проезда через шлагбаум необходимо сразу остановить автомобиль за шлагбаумом и дождаться его закрытия, во избежание проникновения на территорию посторонних транспортных средств и возникновения аварийных ситуаций.

Запрещено на придомовой территории:

- наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, зеленые газоны и прочие насаждения;
- перекрывать пути вывоза мусорных контейнеров;
- перекрывать другие автотранспортные средства, ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;

- перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, пути проезда, обозначенные в том числе парковочными столбиками, бетонными полусферами, а также калитки и (или) спуски для пешеходов;
- стоянка на специально оборудованных зонах выгрузки/погрузки;
- двигаться и проезжать через шлагбаумы со скоростью более 10 км/час;
- осуществлять хранение ржавых, ветхих и неисправных автотранспортных средств сроком более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- проводить мойку и ремонт транспортных средств, слив и замену эксплуатационных жидкостей, пользоваться неисправной автомобильной сигнализацией. За исключением мелкого ремонта транспортных средств, не приводящего к загрязнению придомовой территории, а именно: подзарядка аккумулятора, замена свечей, сезонная замена шин;
- издавать сигналы клаксона, за исключением случаев, предусмотренных Правилами дорожного движения;
- стоянка грузовых транспортных средств, автобусов, а также легковых автомобилей, предназначенных для перевозки грузов.
- стоянка транспортных средств, не являющихся личным транспортом Собственников и/или не внесенных в реестр;
- открытие шлагбаума при отсутствии непосредственно перед ним (на расстоянии ближе 5 метров) транспортного средства.
- хранение транспортных средств. Под хранением понимается нахождение автомобилей на придомовой территории без движения и (или) отсутствия выезда с придомовой территории после въезда свыше 3 (три) календарных месяцев с момента последнего заезда на придомовую территорию. Данные автомобили считаются размещенными на хранение и подлежат эвакуации с территории двора. При длительном отсутствии (командировка, отпуск, болезнь и т.д.) собственник может направить в управляющую компанию заявление с подтверждающими документами о продлении срока хранения ТС до 6 месяцев, но не чаще 1 раза в год.

В случаях нарушения п. 8 Правил к нарушителям могут применяться следующие меры воздействия:

- предупреждение в виде оповещения о нарушении любым доступным способом связи (при первичном и однократном нарушении);
- лица, повторно нарушившие п.8 Правил, могут быть переведены со способов открытия шлагбаумов при помощи метки-наклейки и системы распознавания номеров на способ открытия при помощи кнопки для вызова диспетчера/сотрудника охраны, по предварительной (не менее, чем за 30 минут до момента въезда) письменной заявке через приложение управляющей организации, под управлением которой находится многоквартирный дом, или иной канал связи, обеспечивающий идентификацию и аутентификацию жильца, на срок 2 (две) недели. Нарушитель должен быть уведомлен об изменении способа открытия шлагбаума не позднее, чем за 24 часа до этого изменения;
- для лиц, многократно нарушающих п. 8 Правил (3 раза и более), может быть увеличен интервал, подачи письменной заявки через приложение Управляющей компании или иной канал связи, обеспечивающий идентификацию и аутентификацию Собственника, для доступа на территорию по решению Совета дома.

Решение об изменении способа доступа на территорию принимается Советом дома по представлению ответственным лицом зафиксированных нарушений.

Прошито и пронумеровано _____

Лист _____

