

Порядок пользования помещениями в многоквартирном доме, содержания его имущества и придомовой территории.

Настоящий порядок разработан на основании Жилищного кодекса РФ, постановления Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 года «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановления Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет квартиру как структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, и как пользователь жилого помещения собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

- помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, в том числе окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, включая тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию общего имущества жилого дома.

2. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду в отсутствие собственника и членов его семьи должны быть закрыты;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Своевременно производить его уборку и текущий ремонт. Убирать мусор с балконов, а в зимнее время — лед и снег;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги;

е) при смене собственника жилого помещения, старый и новый собственники обязаны уведомить об этом Управляющую компанию, а также убрать за собой контейнеры, коробки, мусор и грязь, образовавшиеся в результате переезда;

ж) допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в жилые помещения работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещений и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий работников аварийных служб и представителей Управляющей компании — в любое время.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.3. Собственникам жилых помещений запрещается:

2.3.1. Хранить на балконах предметы, высота которых превышает высоту перил балкона. Белье и одежду для просушки следует размещать ниже перил.

2.3.2. Загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.3.3. Устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами. Выполнять остекление веранд, лоджий, балконов можно только после согласования и письменного разрешения уполномоченных органов.

2.3.4. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.3.5. Чистить ковры, одежду постельные принадлежности на балконах и в проемах лестничных клеток.

2.3.6. Устанавливать на фасаде дома встроенные вентиляторы, кондиционеры, а на балконах — радио- и телевизионные антенны, без согласования с собственниками помещений и уполномоченными органами.

2.3.7. Выбрасывать в раковины, ванны, унитазы и в другое сантехническое оборудование мусор, тряпки, влажные салфетки и другие предметы (в том числе средства личной гигиены). Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, возникших вследствие неправильного использования жильцами сантехнического оборудования, производятся за счет лица, по вине которого произошло такое повреждение.

2.3.8. Изменять назначение жилого помещения или нежилого помещения без согласования с собственниками помещений в доме и управляющей компанией и без разрешения уполномоченных органов.

2.2.9. Закрывать вентиляционные отверстия и каналы. Для поддержания оптимального температурно-влажностного режима в жилых помещениях необходимо обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием) или встроенные приточные клапаны.

2.3.10 Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба и беспокойства проживающих на нижних этажах. Цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Общее имущество многоквартирного дома должно обеспечивать:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

3.2. В местах общего пользования запрещается:

3.2.1. Вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.

3.2.2. Производить в какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2.3. Хранить какие-либо предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

3.2.5. Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым и нежилым помещениям дома.

3.2.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных непредназначенных для этого местах.

3.2.7. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей компанией.

3.2.8. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений в доме для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

3.2.9. Курить и распивать спиртные напитки, включая слабоалкогольные напитки.

3.3. При пользовании придомовой территорией запрещается:

3.3.1. Возведение на ней гаражей, установления тентов «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

3.3.2. Парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

3.3.3. Парковка автомобиля более чем на 30 минут. При временной парковке машин (для загрузки/выгрузки) у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда и прохода в подъезд.

3.3.4. Выгул собак на детских площадках и песочницах, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.

3.3.5. Стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

3.3.6. Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей компанией.

3.3.7. Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.3.8. Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и Управляющей компанией.

3.4. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам и на специально предназначенных для этого стоянках. Водители должны заботиться о безопасности пешеходов и сохранности общего имущества многоквартирного дома. В случае нанесения ущерба

общей собственности дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить ремонт поврежденных объектов.

3.5. Управляющая компания не несет ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. Управляющая компания также не несет ответственность перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

3.6. Лица, нарушающие правила пользования жилыми помещениями и общего имущества многоквартирного дома несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. В помещениях многоквартирного дома разрешается содержание обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

4.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.

4.3. Домашних животных можно выгуливать в строго отведенных для этого местах.

4.4. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома обязаны иметь пакет и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

4.5. Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

4.6. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

5. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Инженерные сети многоквартирного дома относятся к общему имуществу дома и включают в себя внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, внутридомовую систему отопления, внутридомовую систему электроснабжения, информационно-телекоммуникационные сети до границы балансовой и эксплуатационной ответственности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме должны пользоваться бытовыми и техническими приборами в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиенического, экологического и иных требований законодательства, не допуская перегрузки и неисправностей инженерных сетей многоквартирного дома.

5.3. О повреждениях водопровода, канализации, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, Собственники помещений должны немедленно сообщать в аварийную службу и в Управляющую компанию и как можно быстрее принимать меры по предотвращению ущерба, который могут вызвать неисправности инженерных

сетей.

- Аварийная служба ООО УК "Строим будущее" (водоснабжение, канализация, отопление) 253-253 (круглосуточно).

- Аварийная служба по сетям газоснабжения ЭПУ «Челныгаз» 112, (8552) 71-72-42;

- Аварийная служба по сетям электроснабжения ООО «ЖилЭнергоСервис» – (8552) 320-330 (круглосуточно);

- Аварийная служба лифтового оборудования ООО «Безопасность лифтов» - (8552) 46-04-04

5.4. При обнаружении утечки воды внутри помещения Собственник обязан:

5.4.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубопровода.

5.4.2. Немедленно сообщить об аварии в аварийную службу и в Управляющую компанию.

5.4.3. Удалить воду с пола и с других поверхностей, чтобы вода не проникла в другие помещения дома.

5.4.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

5.4.5. Предоставить доступ специалистам управляющей компании к общедомовым инженерным системам. В случае необходимости провести работы по демонтажу лицевой стороны декоративного короба, непосредственно влияющих на доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, собственными силами собственника.

5.4.6. Не производить ремонтные работы самостоятельно до приезда аварийной службы или специалиста Управляющей компании.

5.5. При обнаружении неисправностей систем электроснабжения и газоснабжения Собственник помещения обязан:

5.5.1. Немедленно вызвать аварийную службу.

5.5.2. При наличии запаха газа проветрить помещения, и при необходимости покинуть квартиру.

6. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

6.1. Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, бенгальских огней и хлопушек. При проведении праздников запрещается использование в доме фейерверков, ракет и петард.

7. ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ЖИТЕЛЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЯХ

7.1. В случае обнаружения подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории, если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен — немедленно сообщите о находке в отделение милиции, в Управляющую компанию.

Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

Зафиксируйте время обнаружения находки.

Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

Родители!

Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, — это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

8. ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ЭВАКУАЦИИ

8.1. Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

8.2. Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

8.3. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

Возьмите личные документы, деньги, ценности. Отключите электричество, воду, газ.

Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

Обязательно закройте входную дверь на замок, — это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

Помните:

Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.