

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 62
(далее – «Правила»)

Настоящие Правила приняты и утверждены по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Протоколом от «___» _____ 2026 г. № _____

СО Д Е Р Ж А Н И Е:

1. Общие положения;
2. Содержание мест общего пользования;
3. Доступ на территорию Дома;
4. Содержание домашних животных;
5. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы;
6. Проведение ремонтно-строительных работ;
7. Уборка территории Дома и вывоз мусора;
8. Осуществление коммерческой деятельности на территории Дома;
9. Правила поведения в Доме и соблюдение общественного порядка;
10. Взаимоотношения с Управляющей организацией;
11. Порядок уведомления Управляющей организации о смене Собственника помещения, регистрация договоров аренды в Управляющей организации;
12. Требования пожарной безопасности;
13. Правила парковки автотранспорта на территории Дома;
14. Правила пользования машино-местами, порядок движения, стоянки и использования общего имущества автостоянке;
15. Правила по эксплуатации кладовых помещений;
16. Ответственность.

ТЕРМИНЫ:

Для целей толкования настоящих Правил используются термины, приведённые ниже:

«**Состав общего имущества**» включает в себя: места общего пользования (помещения многоквартирного дома, не являющиеся частями квартир, офисов и иных нежилых помещений (машино-мест) и предназначенные для обслуживания более одного помещения: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции и т.п.; инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства (в том числе МАФ, проезды, разворотное кольцо и т.д.)), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания Дома и служащие для его использования.

«**Дом**» - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Стачек, д. 62.

«**Пользователи**» - Собственники и Арендаторы помещений, а также иные лица (члены их семей, гости, рабочий персонал Собственника или Арендатора, или обслуживающий персонал).

«**Собственник**» - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица) или физическое лицо, владеющее помещением(-ями) в Доме.

«**Арендатор**» - юридическое лицо (или предприниматель без образования юридического лица) или физическое лицо, осуществляющее возмездное пользование помещением на основании договора аренды и несущее права и обязанности, предусмотренные договором аренды и действующим законодательством.

«**Управляющая организация**» - организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников помещений и договора управления, утверждённого на общем собрании собственников помещений Дома.

«**Служба мониторинга**» - контролирует места общего пользования Дома, придомовой территории, въезда/выезда автотранспорта на территорию подземной автостоянки с помощью системы видеонаблюдения, охранной сигнализации, контроля доступа и реагирует при чрезвычайных происшествиях. Осуществляет пропускной режим на территорию Дома, контролирует вход/выход посетителей и сотрудников Собственника/Арендатора.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников или иных лиц, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Настоящие Правила являются официальным внутренним документом Дома и обязательны для соблюдения всеми Пользователями в Доме, включая приглашённых лиц (гости, рабочий персонал Собственника или Арендатора, обслуживающий персонал Дома) и определяют права и обязанности Собственников и иных Пользователей при пользовании помещениями (жилыми и нежилыми), общей собственностью (общим имуществом) в Доме, правила проживания и соблюдения общественного порядка, содержания домашних животных, стоянки машин и порядок доступа в Дом, поведения в общественных местах и т.д.

Общее имущество в Доме может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Контроль над выполнением настоящих Правил возложен на Управляющую организацию.

Управляющая организация имеет право вывода с придомовой территории и недопущения в Дом лиц, которые не исполняют требований данных Правил.

Управляющая организация рекомендует всем Собственникам и Арендаторам помещений, обеспечить возможность ознакомления своих членов семей, сотрудников, привлечённых специалистов, гостей и т.п. с настоящими Правилами.

2. СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

В целях сохранности общего имущества, если Пользователь, став очевидцем совершения и/или попытки совершения вандализма в отношении элементов общего имущества Собственников помещений Дома, должен в незамедлительном порядке сообщить в службу мониторинга или Управляющую организацию.

2.1. В целях сохранения общей концепции в интерьерных решениях и внутренней отделке мест общего пользования, ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- размещать в местах общего пользования предметы интерьера (мебель, зеркала, картины и пр.);
- вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (белье, одежду, ковры, вывески, ставни и др.) в местах общего пользования, в том числе на межквартирных площадках;
- самовольно возводить/устанавливать ограждающие конструкции (перегородки, дополнительные двери и пр.);
- самовольно производить в местах общего пользования ремонтные работы, связанные с окрашиванием стен, потолков, заменой напольного покрытия, а также работы, которые в результате могут привести к изменению конструкции и целостности здания (перестраивать/достраивать/ликвидировать элементы конструкций общего имущества).
- самостоятельно регулировать любое инженерно-техническое оборудование, являющееся общедомовым в помещениях Дома.

2.2. В целях сохранности общего имущества и предупреждения нарушения прав граждан, ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- использование самокатов, электросамокатов, гироскутеров, велосипедов, сигвеев и иных индивидуальных средств передвижения в помещениях общего пользования Дома (включая вестибюли, холлы, коридоры, лифты, лестничные клетки и иные зоны). Перед входом в подъезд пользователь обязан спешиться и перемещать устройство только вручную.
- в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не согласованную с Управляющей организацией. Пешеходные дорожки, подъезды здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.
- вывешивать объявления на Внутреннем и Внешнем фасадах здания, лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д.
- писать (рисовать) что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов конструкций имущества общего пользования, иным образом повреждать элементы конструкций общего имущества Дома;
- оставлять и хранить резко или дурно пахнущие предметы и материалы;
- оставлять без присмотра в местах общего пользования детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество;
- осуществлять посадку растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома без предварительного согласования посадки с Управляющей организацией и соблюдением порядка, предусмотренного Лесным кодексом РФ иными нормативными актами РФ. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия,

вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается самостоятельная установка каких-либо ограждений вокруг элементов благоустройства Дома или внутри них.

Пользователь обязан бережно относиться к элементам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств и иные действия, приводящие к загрязнению территории.

- производить в жилых или нежилых помещениях, а также в местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, перестраивать, достраивать.
- самовольно осуществлять врезки в инженерное общедомовое оборудование.
- размещать системы кондиционирования на фасаде здания без использования корзин утвержденного УК образца и в нарушение паспорта фасадов Дома, в т.ч. размещения оборудования на фасадах Дома выше ограждений балконов/лоджий.
- использовать систему канализации для слива бытовых отходов.

3. ДОСТУП НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА

В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, на территории Дома доступ посторонним лицам запрещен. Доступ на территорию Дома осуществляется только в сопровождении собственника/Арендатора и/или по его приглашению.

За предоставленный доступ третьим лицам несут ответственность Собственники/Арендаторы помещений в Доме, допустившие такой допуск.

4. СОДЕРЖАНИЕ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

Содержание домашних животных в помещениях Собственников допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и требований. Содержание домашних животных (кошек, собак, птиц в клетках, хомячков, морских свинок и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также некоторых других животных, разрешается только в помещениях, принадлежащих Собственнику или занимаемых Арендатором на основании договора аренды помещения.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ содержание домашних животных в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и на переходных лоджиях и т.д.

Владелец, на иждивении которого находится домашнее животное, обязан обеспечить условия содержания питомца, гарантирующие безопасность жизни и здоровья Пользователей, постоянно, либо временно использующих имущество на территории Дома, включая любых приглашенных лиц (гостей), их имущество, а также тишину и порядок.

Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения, оставленные домашними животными на лестничных площадках и других местах общего пользования Дома, а также на придомовой территории (на тротуарах и газонах).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ оставлять своих питомцев без присмотра в местах общего пользования. В позднее время при выгуле собак владельцы должны принять меры к обеспечению тишины.

Выгул домашних животных на территории Дома категорически запрещен.

Домашних животных можно выгуливать только в строго отведенных для этого местах, владельцы, выгуливающие домашних животных в случае появления экскрементов на территории Дома обязаны убирать их немедленно.

В местах общего пользования домашних животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними, крупные животные должны находиться в намордниках.

Владельцы домашних животных несут полную ответственность в соответствии с действующим законодательством за нанесение телесных повреждений или ущерба имуществу, причиненного домашними животными, связанный или возникший в связи с содержанием или поведением домашнего животного в Доме.

Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

При обнаружении на территории Дома бездомных животных, следует незамедлительно сообщать об этом в Управляющую организацию для принятия соответствующих мер.

Запрещается использовать систему канализации для слива наполнителя для туалетов животных.

5. ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ

В случае обнаруженных нарушений при осуществлении погрузочно-разгрузочных работ (повреждения целостности, внешнего вида или функциональности общедомового имущества) ответственными сотрудниками Управляющей организации составляется Акт о нарушениях, произошедших в результате осуществления транспортных работ, с описанием нарушения, участников работ, дате и времени работ, указанием предварительного объема и стоимости ущерба. С указанным

актом ознакомливается Собственник/Арендатор, которые допустили нарушения (или нарушения допущены их подрядными организациями).

Работы подобного характера могут выполняться: с понедельника по пятницу: с 08:00 (утра) и до 23:00 (вечера), с субботы по воскресенье и в нерабочие праздничные дни с 11:00 (утра) до 18:00 (вечера).

В любой день недели запрещено производить шумные погрузочно-разгрузочные и такелажные работы в период с 13:00 (дня) до 15:00 (дня).

При организации выполнения подобного вида работ, Собственнику/Арендатору необходимо предусмотреть исключение факта повреждения общего имущества (напольного покрытия, внутренней отделки холлов, кабин лифтов и пр.).

Любой ущерб, нанесённый местам общего пользования в результате перемещения личного имущества, транспортировке крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранён за счёт исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания с исполнителя, за счёт Собственника/Арендатора помещения, организовавшего данные виды работ.

6. ПРОВЕДЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ, РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Проведение отделочных, ремонтно-строительных работ в помещениях Дома Собственниками/Арендаторами, относящихся к перепланировке или переустройству помещений, в обязательном порядке должно быть согласовано с Управляющей организацией и/или Администрацией города Екатеринбурга согласно нормам жилищного законодательства.

О начале отделочных, ремонтно-строительных работ в помещениях Дома Собственниками/Арендаторами в обязательном порядке должны уведомить Управляющую организацию. Проведение таких работ является объектом постоянного технического надзора со стороны Управляющей организации (за исключением проведения «мелкого» косметического ремонта).

Собственник/Арендатор в случае привлечения сторонних организаций для проведения ремонтно-строительных работ в помещениях Дома, обязуется ознакомить с настоящими Правилами представителей подрядных организаций и контролировать их строгое соблюдение.

До начала проведения ремонтных работ, относящихся к перепланировке и/или переустройству помещений, собственнику необходимо ознакомиться с правилами проведения отделочных, ремонтно-строительных работ; предусмотреть исключение факта повреждения общего имущества (напольного покрытия, внутренней отделки холлов, кабин лифтов и пр.), защитив (при необходимости) стены, декоративные элементы, зеркальные поверхности, порталы листами сотового поликарбоната, напольные покрытия листами фанеры соответствующего размера.

Все лица подрядной организации должны строго следовать данным Правилам и не нарушать общественного порядка (не курить в общественных местах, не употреблять спиртосодержащих напитков, не выражаться нецензурной бранью и т.п.).

Проведение шумных работ на территории Дома запрещено:

- С понедельника по четверг с 23:00 и до 08:00, а также с 13:00 до 15:00.
- С пятницы по воскресенье, а также в нерабочие праздничные дни с 18:00 до 11:00, а также с 13:00 до 15:00.

Собственник/Арендатор несёт ответственность за результат работ в Помещении и за его пределами, а также за влияние результата работ на безопасность Дома. Собственник несёт имущественную ответственность за ущерб, причинённый им или привлечённой им Подрядной организацией, общему имуществу Собственников помещений в Доме (в том числе в случае перепланировки/переустройства мест общего пользования Дома), личному имуществу других Собственников и явившийся следствием нарушений, допущенных при производстве работ, и аварийных ситуаций в Помещении, в соответствии с нормами действующего законодательства.

6.1. Собственник/Арендатор при проведении работ обязан:

- Осуществлять работы в принадлежащем ему Помещении исключительно в порядке, установленном действующим законодательством.
- До начала работ запросить у Управляющей организации технические условия для проектирования (если они необходимы).
- После окончания проектных работ представить Управляющей организации проект перепланировки/переустройства Помещения (в случае необходимости – для согласования).
- Восстанавливать за свой счёт повреждённое Собственником/Арендатором либо привлечённой им Подрядной организацией общее имущество Собственников Помещений в Доме, устранять выявленные последствия аварийных ситуаций, произошедших по вине Собственника/Арендатора либо Подрядной организации (ущерб, причинённый как общему имуществу Собственников Помещений в Доме, так и личному имуществу граждан) в срок, указанный в предписании Управляющей организации, или согласованный с Управляющей организацией. В случае отказа Арендатора в возмещении ущерба, причинённого общему имуществу, ущерб взыскивается с собственника помещения, которое арендует Арендатор.

6.2. На стадии проведения ремонтно-отделочных работ Собственник/Арендатор (ответственное лицо) обязан:

- Не допускать нарушения строительных норм и правил, санитарно-гигиенических норм, правил противопожарной безопасности, эксплуатационно-технической и нормативной документации, действующей для Дома.
- Обеспечивать беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации, а именно её технического персонала в Помещения для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общих объектных систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, в том числе при выполнении работ на инженерных сетях в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций, тогда собственник обязан незамедлительно предоставить доступ Управляющей организации для проведения аварийных ремонтных работ.
- Контролировать внешний вид работников подрядной организации, находящихся на территории Дома.
- Не причинять беспокойства Пользователям Дома.
- Производить газосварочные работы с соблюдением мер пожарной безопасности.
- Тщательно упаковывать перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехнику, предметы интерьера, а также строительные материалы с целью, обеспечения защиты интерьера лифта и МОП от возможных повреждений. В случае повреждения лифта и МОП все восстановительные работы проводятся за счёт Собственника/Арендатора, организовавшего работы.
- Все скрытые работы должны оформляться актом с участием уполномоченного представителя Управляющей организации. В случае нарушения данного пункта Управляющая организация имеет право потребовать от подрядной организации и/или Собственника вскрыть своими силами любую часть скрытых работ, согласно указанию уполномоченного представителя Управляющей организации, а затем восстановить её за свой счёт.
- Осуществлять вывоз образовавшегося мусора и утилизировать его за свой счёт (в случае отсутствия иного решения, принятого на общем собрании собственников помещений).
- Проводить работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации. Заявка на отключение стояков должна быть принята Управляющей организацией минимум за 48 часов до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

Запрещается использовать систему канализации для слива отходов строительных материалов, используемых в работе.

6.3. Собственник/Арендатор не вправе:

- Нарушать целостность несущих конструкций без предварительного согласования с генеральным проектировщиком Дома и Управляющей организацией в установленном законном порядке.
- Изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры без согласования со специалистами Управляющей организации, а также демонтировать устройства регулирования системы отопления.
- Переделывать сантехнические и коммуникационные шахты.
- Прокладывать каналы в несущих конструкциях с разрушением элементов арматурного каркаса.
- Производить устройство полов без звукоизоляции, уровень звукоизоляции должен соответствовать требованиям нормативно-технической документации для соответствующих Помещений.
- Нарушать, демонтировать и переносить элементы системы автоматического пожаротушения (перенос пожарных извещателей и иных датчиков, расположенных внутри помещения, возможен исключительно по предварительному согласованию с Управляющей организацией).
- Изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.
- Сливать горячую воду из систем отопления.
- Склаживать строительные материалы, мусор и иное имущество в иных местах, кроме помещений Собственника.
- Склаживать строительные материалы, строительный мусор в Помещениях в количествах, превышающих количества, предусмотренные противопожарными нормами.
- Хранить газовые баллоны и легковоспламеняющиеся жидкости в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в Помещениях.

- Размещать системы кондиционирования и/или иное оборудование на фасаде здания без использования корзин утверждённого Управляющей организацией образца и в нарушение паспорта фасадов Дома, в т.ч. размещения оборудования на фасадах Дома выше ограждений балконов/лоджий.

6.4. Управляющая организация при проведении Собственником/Арендатором строительно-монтажных работ имеет право:

- Выявлять факты самовольной перепланировки/реконструкции мест общего пользования Дома (общего имущества Собственников Помещений в Доме), составлять по выявленным фактам акты и выдавать предписания об устранении выявленных нарушений, обязательные для исполнения Собственниками/Арендаторами.

- В интересах всех собственников Помещений в здании предъявлять претензии, требовать от Собственника/Арендатора устранения самовольной перепланировки/реконструкции мест общего пользования, в срок, указанный в предписании Управляющей организации, или согласованный Собственником и Управляющей организацией.

- Представлять интересы Собственников во всех органах государственной власти, органах власти Свердловской области и муниципальных органах власти, а также судебных органах, в связи с выявленными Управляющей организацией нарушениями, допущенными Собственниками/Арендаторами и привлеченными ими лицами в период проведения работ (самовольной перепланировки/реконструкции мест общего пользования); для возмещения вреда, причинённого другим Пользователям в связи с повреждением общего имущества Собственников Помещений в Доме.

- Получать от Собственника/Арендатора либо Подрядной организации, причинившей ущерб общему имуществу Собственников Помещений в Доме, денежные средства, направляемые на осуществление восстановительного ремонта общего имущества Собственников Помещений в Доме.

При нарушении настоящих Правил Собственником/Арендатором или Подрядной организацией, ведущей работы в Доме, Управляющая организация имеет право составить Акт по факту нарушения/причинения ущерба с участием Собственника/Арендатора/ответственного лица, представителей Подрядной организации.

В случае, если Собственник/Арендатор не явился для составления акта в назначенное время, либо отказался от подписания акта, акт составляется Управляющей организацией в одностороннем порядке и заверяется двумя незаинтересованными лицами. Один экземпляр акта Управляющая организация направляет Собственнику/Арендатору.

При возникновении судебного разбирательства, степень незаинтересованности лиц, привлечённых к подписанию акта, устанавливается в судебном порядке.

Управляющая организация вправе выдать Собственнику/Арендатору предписание об устранении нарушений и последствий аварийных ситуаций (при причинении ущерба как общему имуществу Собственников Помещений в Доме, так и личному имуществу Собственника) на основании официально оформленного и подписанного акта. Предписания являются обязательными для Собственника/Арендатора.

В случае причинения Собственником/Арендатором ущерба общему имуществу Собственников/Пользователей Помещений в Доме и не устранения нарушений/последствий аварийных ситуаций в срок, предусмотренный в предписании или согласованный Управляющей организацией, Управляющая организация вправе привлечь к выполнению восстановительных работ третье лицо с отнесением расходов на Собственника, причинившего ущерб.

Управляющая организация на основании действующего акта, оформленного по факту нарушения/причинения ущерба, составляет смету на выполнение восстановительных работ и выставляет Собственнику/Арендатору счёт. Собственник/Арендатор обязан оплатить стоимость восстановительного ремонта в течение 5 (пяти) рабочих дней.

В случае самовольной перепланировки Помещения, Собственник/Арендатор обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние Помещения, имевшееся до самовольной перепланировки в течении трех месяцев после составления акта о нарушениях либо узаконить перепланировку/переустройство в установленном законом порядке, с предоставлением Управляющей организации подтверждающих такое узаконение документов.

До устранения Собственником/Арендатором выявленных нарушений допуск персонала Подрядных организаций производится в Дом численностью, необходимой исключительно для выполнения предписаний, указанных в акте по факту нарушения настоящих Правил.

В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники Управляющей организации вправе потребовать от Собственника/Арендатора немедленного выдворения с территории помещения и Дома работников Подрядных организаций, ведущих работы в Помещениях.

В случае причинения ущерба третьим лицам, Собственник/Арендатор обязан вызвать сотрудника Управляющей организации для определения причин и объёмов ущерба с обязательным подписанием соответствующего Акта, в случае подтопления помещений с верхних этажей через 7 (семь) дней уточняется окончательный объём причинённого ущерба и составляется дополнительный Акт.

Собственник/Арендатор, пострадавший в результате аварийной ситуации, решает вопрос о возмещении ущерба самостоятельно с другим Собственником/Арендатором, по чьей вине произошла авария.

6.5. Управляющая организация при проведении Собственником/Арендатором строительно-монтажных работ обязана:

- В срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента получения от Собственника/Арендатора соответствующего запроса, выдать Технические условия для выполнения проекта перепланировки/переустройства Помещения Собственника, либо отказать в их выдаче с указанием причин отказа, обоснованных и подкрепленных текущим законодательством или иными нормативными официальными документами.
- В случаях, когда этого требуют нормы действующего законодательства, согласовать выполненный проект перепланировки/переустройства Помещения Собственника/Арендатора, либо отказать в его согласовании, с указанием причин отказа, обоснованных и подкрепленных текущим законодательством или иными нормативными официальными документами.
- В случаях, когда этого требуют нормы действующего законодательства, участвовать в приемочной комиссии, подписывающей акт ввода в эксплуатацию результата работ после перепланировки/переустройства Помещения Собственника.

7. УБОРКА ТЕРРИТОРИИ ДОМА И ВЫВОЗ МУСОРА

В специально отведённом месте вблизи территории Дома организована контейнерная площадка для сбора твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов.

Накопление твердых коммунальных отходов (ТКО). ТКО – это отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами. Утилизация данного вида отходов производится в корпус контейнеров, размещенных на специально оборудованной контейнерной площадке на территории Дома, с последующим их вывозом и утилизацией.

Вывоз строительного мусора осуществляется самостоятельно собственником помещения.

Вывоз ТКО с территории Дома осуществляется в соответствии с договором, заключённым Управляющей организацией со специализированной организацией (оператором) по вывозу мусора и на основании тарифов, утверждённых Региональной экономической комиссией Свердловской области.

Запрещается сброс в контейнеры отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, и пр. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в местах приобретения данного товара и иных специально предназначенных для этого местах.

Запрещается сброс в контейнеры для ТКО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телевизоры, холодильники, плиты и пр.).

Запрещается переполнение контейнеров мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно закрываться.

Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на придомовой территории Дома, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).

Механизированная уборка проезжей части, тротуаров (включая уборку и вывоз снега, сметание листьев), уборка и озеленение газонов, уход за зелеными насаждениями осуществляется специализированной организацией, либо собственными силами Управляющей организации с помощью специализированной техники в период времени, не нарушающий законодательство РФ.

Уборка территории Дома и вывоз мусора осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170; Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ДОМА

Собственники/Арендаторы офисных помещений в Доме обязаны изготавливать вывески в строгом соответствии с техническим заданием Управляющей организации, с предварительным письменным согласованием проекта.

При размещении вывесок на Внешнем фасаде Дома Собственник/Арендатор обязан придерживаться норм и правил, установленных федеральными, городскими и муниципальными органами власти. Ответственность за нарушение указанных норм и правил несёт Собственник/Арендатор.

Вывески, монтаж которых произведен без письменного согласования с Управляющей организацией, подлежат демонтажу. Использование фасада в коммерческих целях осуществляется на возмездных условиях, по договору аренды с Управляющей организацией.

8.1. В целях предупреждения нарушений прав Пользователей Дома при ведении коммерческой деятельности Собственники/Арендаторы должны:

- Использовать помещение лишь в целях разрешенного использования, в соответствии с целевым назначением Помещения, его профилем коммерческой деятельности, ассортиментным перечнем и торговыми марками, а также для целей, непосредственно связанных с целями разрешённого использования.
- Ознакомить рабочий и обслуживающий персонал с положениями настоящий Правил и следить за исполнением Правил персоналом.

Собственник/Арендатор строго соблюдает и обеспечивает соблюдение всеми иными Пользователями Собственник/Арендатора норм действующего законодательства (включая, среди прочего, законодательство о лицензировании и осуществлении коммерческой деятельности, правил техники безопасности, противопожарной безопасности, правила и положения по охране здоровья и соблюдению санитарных норм, природоохранных норм и правил общественного порядка), которое в любое время применимо к Помещению, Дому, местам общего пользования, придомовой территории и к любой коммерческой деятельности Арендатора/Собственника, осуществляемой им в Помещении.

Собственник/Арендатор несёт исключительную ответственность за получение и продление в случае необходимости любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения коммерческой деятельности Собственника/Арендатора.

8.2. В целях предупреждения нарушений прав Пользователей Дома при ведении коммерческой деятельности Собственникам/Арендаторам ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- осуществление в помещениях деятельности, связанной с нарушением морально-этических норм поведения, повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества Собственников Помещений в Доме.
- без предварительного согласования с Управляющей организацией не допускается использование любых плакатов, знаков, рекламных вывесок, записок (включая указание часов работы магазина), изображений кредитных карт и т.д., либо любых надписей, нанесенных, выкрашенных или прикрепленных к любой части помещения Собственника (включая все внутренние и внешние конструктивные элементы здания, остекление, коридоры здания, лестницы и т.п.).
- использовать закрытую территорию Дома в целях оказания коммерческих и иных услуг гостям и клиентам.
- помещение, не может использоваться для незаконных целей, либо использоваться с нарушением действующего законодательства или распоряжений федеральных, городских, муниципальных органов.

В случае наложения на Управляющую организацию штрафных санкций за допущенные Собственником/Арендатором нарушения, виновный Собственник/Арендатор возмещает убытки Управляющей организации в полном объёме. По факту допущенного нарушения Управляющая организация создаёт комиссию в количестве из 2-х человек, которая обеспечивает составление акта о допущенном Собственником нарушении.

В случае отказа Арендатора возместить понесённые Управляющей организацией убытки, убытки возмещаются Собственником арендуемого помещения.

9. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ В ДОМЕ И СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

На территории Дома предусмотрено наличие площадки для отдыха взрослых и детей разных возрастных групп в сопровождении взрослых.

На площадке для отдыха взрослых и детей запрещается:

- курить;
- употреблять спиртосодержащие напитки и наркотические средства;
- вести диалог с употреблением ненормативной лексики;
- вступать в конфликт с другими посетителями площадки;
- приводить на площадку домашних питомцев;
- приносить с собой опасные предметы (палки, рогатки, пистолеты с пульками, колюще-режущие предметы и пр.);
- прыгать детям с возвышенностей на землю;
- оставлять детей младше 7 лет без присмотра;
- причинять ущерб элементам конструкций игровых форм (ломать, портить, наносить рисунки и пр.);

- мусорить.
- открытые террасы и лоджии не должны использоваться для складирования и хранения каких-либо легко воспламеняющихся материалов и предметов;
- запрещается сбрасывать какие-либо предметы из окон, с крыш и лоджий Дома, а также снег и мусор с террас.

В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности на придомовой территории Дома и в местах общего пользования не оставлять бесхозные вещи, пакеты с мусором и прочие предметы.

Дом является объектом частной собственности, поэтому доступ на его территорию является ограниченным. В случае выявления на территории Дома посторонних лиц, в незамедлительном порядке сообщить о данном факте в службу мониторинга, либо Представителю Управляющей организации.

Приоритетом на территории Дома обладают пешеходы, велосипедисты и Граждане с колясками.

Находится в общественных местах Дома в состоянии наркотического и/или алкогольного опьянения – категорически запрещено.

Общение между собой Собственников/Пользователей и иных лиц внутри Дома, в том числе с сотрудниками Управляющей организации должно проходить в вежливой форме, не переходя на повышенные тона, без оскорблений и нецензурной лексики.

Лица, находящиеся на территории Дома, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в Доме, в том числе право на частную жизнь, труд, тишину, спокойствие, комфорт и отдых.

Запрещается использовать общественные зоны как внутри Дома, так и на придомовой территории для распития алкогольных напитков.

В случаях, если в помещениях Собственников/Арендаторов работает/находится на постоянной основе обслуживающий персонал, то соблюдение настоящих Правил для таких лиц является обязательным условием нахождения на территории Дома, к такому персоналу относятся: няни, повара, домохозяйки, сотрудники безопасности, водители и иные сотрудники.

Помимо перечисленных условий и требований в настоящих Правилах, таким сотрудникам запрещается:

- пропускать на территорию Дома незнакомых им людей или знакомых без согласия Собственника /Арендатора;
- входить в служебные и прочие технические помещения Дома;
- регулировать самостоятельно любое инженерно-техническое оборудование в помещениях;
- проносить на территорию Дома любые виды огнестрельного, газового и холодного оружия, токсичные, взрывчатые и другие опасные для жизни и здоровья окружающих вещества;
- находится в общественных местах Дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- оставлять личные вещи в местах общего пользования;
- использовать ненормативную лексику, обращаться в грубой форме к сотрудникам Управляющей организации Дома.

10. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Все заявления, претензии и предложения, касающиеся работы Управляющей организации направляются в письменной форме представителю Управляющей организации и регистрируются в журнале учета входящей корреспонденции.

Управляющая организация обязана рассмотреть заявление/жалобу/предложение и предоставить ответ на поступившее обращение в сроки, установленные действующим законодательством.

Заявки на выполнение плановых видов работ и услуг передаются Управляющей организации через представителя Управляющей организации в письменном (заявление) или устном (по телефону/при личном обращении) виде в период с 9:00 часов утра до 17:00 вечера; при возникновении аварийных ситуаций - в любое время суток.

График приёма и справочная информация размещаются на информационных стендах и/или на сайте Управляющей организации в сети интернет.

Информационное оповещение Собственников/Арендаторов проходит путем рассылки СМС, направления писем на электронную почту, размещения информации в мобильном приложении или путём размещения информации на информационном стенде.

11. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О СМЕНЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ, РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ В УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

При смене Собственника помещения предыдущий Собственник должен письменно уведомить об этом Управляющую организацию до момента регистрации прав на недвижимое имущество новому Собственнику. Если договором о переходе права собственности не установлено иное предыдущий Собственник обязан оплатить все коммунальные и эксплуатационные услуги, а также предоставить в

Управляющую организацию контактные данные нового Собственника и документы (копии), подтверждающие переход права собственности на помещение.

При заключении договоров аренды помещения Собственник должен подать заявление Представителю Управляющей организации о выдаче временных пропусков новым Арендаторам с обязательным указанием их контактных данных, для организации контроля доступа. При отсутствии зарегистрированного в Управляющей организации договора аренды Помещения вся ответственность за допуск третьих лиц на территорию Дома лежит на самом Собственнике.

В случае возникновения необходимости у Собственника помещения продать, либо сдать в аренду, принадлежащее ему помещение на праве собственности, он может обратиться напрямую в Управляющую организацию с предложением о заключении Договора управления Помещением, данные работы/услуги будут выполнены по отдельному Договору на согласованных с Собственником условиях на возмездной основе.

12. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Все Собственники/Арендаторы помещений обязаны соблюдать правила техники безопасности и требования противопожарной безопасности.

Требования к Собственнику/Арендатору, использующего помещение для коммерческой деятельности в соответствии с действующим законодательством:

Собственник/Арендатор назначает Ответственного за противопожарную безопасность и Ответственного за электрохозяйство в помещении Собственника. Ответственность за соблюдение Правил безопасности при эксплуатации электроустановок возлагается на Собственника/Арендатора и на руководителя или Ответственного за электрохозяйство.

В случае, если условия эксплуатации помещения Собственником/Арендатором предусматривают одновременное нахождение 10 и более человек (в том числе кратковременное), Собственник/Арендатор обязан обеспечить наличие в Помещении плана эвакуации при пожаре.

В целях соблюдения норм пожарной безопасности Собственникам/Арендаторам помещений ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- загромождать, коридоры, тамбуры, лестничные марши и выходы на эвакуационные лестницы предметами интерьера, оборудованием или любыми другими различными предметами, создающие препятствие свободной эвакуации людей в момент возникновения чрезвычайной ситуации (пожара);
- производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;
- курить в общественных местах и пользоваться открытым огнем;
- производить демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- хранить в помещениях общего пользования бензина или других взрывчатых, или легковоспламеняющихся материалов;
- провоцировать ложные срабатывания дымовых датчиков и приказной кнопки оповещения без предварительного согласования с Управляющей организацией.

В целях безопасности граждан Собственники/Арендаторы должны соблюдать следующие правила техники безопасности и противопожарной защиты:

- Все пользователи помещений в здании обязаны выполнять требования Федеральных законов, ГОСТов, правил противопожарного режима в Российской Федерации (ППР в РФ) и других руководящих документов, в части касающейся обеспечения пожарной безопасности помещений здания.
- В случае обнаружения угрозы пожара на территории здания, необходимо немедленно оповестить об этом Управляющую организацию.
- В случае обнаружения пожара на территории Дома, поступит сообщение об эвакуации по системе оповещения (и при стихийном бедствии, в случае обнаружения взрывного устройства, и т.п.).
- В случае нахождения Собственника/Арендатора, иных пользователей при возникновении пожара в здании, необходимо:
 - взять личные документы, деньги, ценности;
 - оперативно покинуть помещение;
 - оказать помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей/детей;
 - выключить электричество (обесточить помещение);
 - прикрыть входную дверь в помещение;
 - принять меры к эвакуации по незадымляемой лестничной клетке;
 - пользоваться лифтами для эвакуации запрещается;

- сообщить пожарным подразделениям информацию об оставшихся в здании (помещении) людях, о наличии в горящем помещении взрывчатых веществ (в том числе лакокрасочных материалов, газовых баллонов и т.п.), обесточивании здания (помещения).

Собственник/Арендатор в офисных помещениях обязан установить порядок обесточивания электрооборудования в случае возникновения пожара, а также по окончании рабочего дня.

Собственникам/Арендаторам, иных пользователям необходимо не допускать паники, соблюдать спокойствие и четко выполнять команды Управляющей организации или представителя, или представителя службы спасения.

Возвращение в здания допускается только после отмены сигнала об эвакуации и разрешения ответственных лиц.

В случае выявления размещения Собственником/Арендатором любых предметов, вещей, оборудования или иных объектов на путях эвакуации, создающих препятствие свободному проходу и нарушающих требования пожарной безопасности, Управляющая организация в целях устранения угрозы жизни и здоровью граждан вправе произвести их перемещение в специально выделенное помещение (зону) для временного хранения.

Перемещение и временное хранение производится как мера по обеспечению пожарной безопасности и надлежащего содержания общего имущества, предусмотренная обязанностями Управляющей организации.

После перемещения вещи Управляющая организация уведомляет Собственника/Арендатора о факте изъятия с пути эвакуации и месте хранения, а также о необходимости возмещения стоимости выполненных административно-технических мероприятий, связанных с выявлением нарушения, фиксацией, перемещением и хранением (в соответствии с разделом 16 настоящих Правил).

Выдача имущества Собственнику/Арендатору осуществляется после возмещения расходов Управляющей организации, связанных с проведением указанных мероприятий, согласно тарифам на дополнительные услуги, утверждённым настоящими Правилами на общем собрании собственников.

Все действия Управляющей организации оформляются актом, включающим описание предметов, место их обнаружения, причину перемещения, перечень выполненных мероприятий и фото и/или видеofиксацию.

13. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ ДОМА

На территории Дома запрещается подавать громкие звуковые сигналы (разрешено только для предотвращения ДТП), громко слушать музыку в автомобилях, оставлять автотранспортное средство на местах, не предусмотренных для парковки и мешающий движению других ТС и пешеходов.

14. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ МАШИНО-МЕСТАМИ, ПОРЯДОК ДВИЖЕНИЯ, СТОЯНКИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА АВТОСТОЯНКИ

В Доме предусмотрена подземная автостоянка (далее – автостоянка).

В помещение автостоянки возможно попасть из этажных лифтовых холлов посредством лифтов.

Въезд в помещение автостоянки осуществляется через автоматические ворота, с использованием ключей доступа, которые необходимо использовать при каждом въезде и выезде.

Проезд через ворота осуществляется исключительно по одному автомобилю, с остановкой транспортного средства перед заездом.

При проезде через ворота и при дальнейшем движении водитель обязан убедиться в безопасности движения (манёвра) и не создавать помех для движения другим транспортным средствам (заезд/выезд за въезжающим/выезжающим транспортным средством без остановки запрещён). При выезде с автостоянки водитель должен пропустить мимо проезжающие транспортные средства (если иное не предписывается дорожными знаками).

Машино-место на автостоянке может быть использовано исключительно для парковки и хранения механических транспортных средств.

Размещение транспортного средства на территории автостоянки не является заключением договора хранения.

Территория автостоянки контролируется видеокамерами (при наличии). Записи видеокамер предоставляются только по требованию Собственника и правоохранительных органов.

Собственник/Арендатор обязан соблюдать порядок на своем машино-месте, проездов к нему и в местах общего пользования, обеспечивающий беспрепятственную возможность уборки службами Управляющей организации.

Вся территория автостоянки поделена на участки. Каждый участок – это машино-место, принадлежащее Собственнику на праве собственности, либо Арендатору на основании договора аренды. Каждое машино-место предназначено для парковки только одного транспортного средства (нумерация машино-мест расположена непосредственно там, где расположено каждое машино-место автостоянки).

Электрическая зарядка транспортных средств на территории автостоянки возможна исключительно при принятии общим собранием собственников Дома соответствующего решения об использовании общего имущества и только с использованием специального оборудования (зарядных станций), установленного с согласия Управляющей организации, с установкой отдельного прибора учёта для зарядных станций.

14.1. На территорию автостоянки не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают 2 м. по высоте и 2.2 м. по ширине;
- транспортные средства, максимальная разрешённая масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;
- транспортные средства без ключа доступа;
- въезд на автостоянку неисправных транспортных средств на буксире, а также имеющих утечку ГСМ или иных воспламеняющихся жидкостей.

14.2. На территории автостоянки ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ, в том числе на лестничных клетках и/или пролётах;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средства более чем на одном машино-месте;
- парковаться вне разметки и (или) с нарушением обозначенных границ машино-места;
- использовать машино-место не по назначению;
- блокировать въезд/выезд/проезд другим автотранспортным средствам на территорию Здания;
- производить ремонт транспортного средства и иные работы, включая техническое обслуживание транспортного средства (замена и доливка жидкостей, масел, связанные со сливом загрязняющих веществ; замена аккумуляторов; шиномонтаж, замена запчастей и т.д.), установку транспортного средства на козелки и подставки, заправку транспортного средства, пролив горюче-смазочных материалов и применение открытого огня, в том числе в качестве светового источника и для прогрева двигателя транспортного средства, загрязнять территорию Здания автостоянки;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств).
- самовольно подключать и отключать электроснабжение на парковке, машино-месте;
- закрывать решётки водоотливных лотков;
- использовать машино-место для складирования вещей или в иных целях;
- стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- разделять машино-места перегородками на отдельные боксы; вносить изменения в конструкцию машино-мест; устанавливать стеллажи и другие систем хранения; дополнительную электропроводку и системы освещения без согласования с Управляющей организацией;
- парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Собственнику/Арендатору на соответствующем праве;
- несанкционированное использование зарядных и пусковых электроприборов и устройств автономного и стационарного исполнения в помещении автостоянки;
- производить какие-либо строительно-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы автостоянки;
- находится детям до 10 лет без сопровождения взрослых.

14.3. Парковка и движение транспортных средств на территории автостоянки.

На всей территории автостоянки водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории автостоянки 5 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями. Во время передвижения по территории автостоянки вне зависимости от времени приоритетом на территории Автостоянки во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.

Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.

Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д., запрещена.

Создание помех для выезда, припаркованного на территории автостоянки транспортного средства, является недопустимым.

Управляющая организация не несёт ответственность за повреждения транспортных средств на

автостоянке другими автотранспортными средствами, а также за имущество, оставленное в автомашинах с не закрытыми дверцами или окнами. В случае повреждения транспортным средством имущества Управляющей организации (стойка считывателя на въезде на автостоянку и т.д.), восстановление работоспособности повреждённого устройства/оборудования производится за счёт виновного лица.

14.4. Отсутствие услуг хранения и охраны личного имущества.

Плата, взимаемая Управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом, является платой исключительно за выполнение работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по обслуживанию и ремонту общего имущества в Доме. В стоимость указанной платы не входят услуги хранения, охраны, обеспечения сохранности транспортных средств, находящегося в нём имущества либо иного имущества Собственника/Арендатора или иного пользователя.

Наличие на территории Здания автостоянки ограждения, шлагбаумов, видеонаблюдения, освещения, работников, осуществляющих контроль доступа, пропускного режима либо иных мер безопасности не свидетельствует о принятии Управляющей организацией обязанностей по охране транспортных средств и имущества Собственника/Арендатора или иных пользователей. Указанные мероприятия осуществляются исключительно в целях:

- обеспечения установленного режима использования территории Дома и автостоянки в частности;
- обеспечения безопасности эксплуатации объектов недвижимости и инженерной инфраструктуры;
- защиты общедомового имущества;
- предупреждения нарушений установленного порядка пользования территорией автостоянки;
- фиксации обстоятельств происшествий и нарушений.

Управляющая организация не несёт ответственности за:

- утрату транспортного средства;
- угон, хищение, повреждение или уничтожение транспортного средства (утрату товарной стоимости транспортного средства; повреждение лакокрасочного покрытия; повреждение стёкол; повреждение шин; повреждение элементов кузова);
- утрату, повреждение либо хищение имущества, находящегося в транспортном средстве, либо оставленного на территории Дома и автостоянки (документов, денежных средств и любых иных вещей);
- действия третьих лиц;
- противоправные действия иных пользователей;
- обстоятельства непреодолимой силы;
- повреждения, вызванные природными явлениями (падением снега, льда, веток, предметов), воздействием животных, птиц, насекомых, коммунальными авариями и иными обстоятельствами, не зависящими от Исполнителя.

Собственник/Арендатор, или Пользователя самостоятельно принимает все меры по обеспечению сохранности принадлежащего ему имущества (в том числе, но не ограничиваясь, обязан закрывать транспортное средство, включать штатные средства защиты и не оставлять в транспортном средстве ценные вещи на видимых местах).

15. ПРАВИЛА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КЛАДОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

15.1. Кладовые помещения предусмотрены проектной документацией Дома и расположены в зоне прохождения инженерных коммуникаций, включая системы водоотведения, водоснабжения и иные инженерные сети. Подвальная часть Дома по своему функциональному назначению относится к техническим помещениям и не предназначена для обеспечения условий хранения имущества, аналогичных жилым или специализированным складским помещениям. В связи с этим Собственник/Арендатор кладового помещения осознаёт и принимает, что размещение имущества в подвальной части здания связано с повышенным риском его повреждения или утраты.

15.2. Кладовые помещения относятся к зонам повышенного риска, включая риск:

- подтопления,
- повышенной влажности,
- аварийных ситуаций инженерных систем,
- обратного подпора в системе канализации.

15.3. Использование кладовых помещений допускается при полном соблюдении настоящих Правил.

15.4. Собственник/Арендатор обязан принимать все разумные и достаточные меры для предотвращения повреждения имущества с учётом расположения кладового помещения в подвальной части здания, в том числе, но не ограничиваясь:

- Размещать имущество исключительно на возвышении над уровнем пола (паллеты, поддоны, стеллажи и иные конструкции) высотой не менее 20 (двадцати) сантиметров.
- Обеспечивать защиту имущества от воздействия влаги сверху путём использования влагозащитных материалов (плёнка, брезент, герметичная упаковка и аналогичные средства), обеспечивающих защиту от капельной влаги и кратковременного контакта с водой.

- Не размещать имущество непосредственно на полу кладового помещения.
- Обеспечивать упаковку имущества, чувствительного к влаге, исключаящую его повреждение при кратковременном воздействии воды.
- Учитывать повышенную влажность и иные особенности подвального помещения при выборе способа хранения.

15.5. Собственнику/арендатору не рекомендуется хранение в кладовых помещениях:

- документов, архивов, денежных средств, ценных бумаг;
- бытовой, электронной и иной техники без влагозащиты;
- имущества, утрата или повреждение которого может повлечь значительный ущерб для Собственника;
- опасных, горючих, взрывоопасных веществ;
- предметов, способных повлиять на работу инженерных систем.

15.6. Управляющая организация несёт ответственность только при наличии доказанной вины, выраженной в ненадлежащем содержании общего имущества.

15.7. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение имущества Собственника/Арендатора кладового помещения, если оно вызвано:

- засорами канализации по вине собственников иных помещений Дома;
- нарушением настоящих Правил;
- несоблюдением мер по защите имущества (в том числе, изложенных в п. 15.4 Правил);
- объективными особенностями подвального помещения Дома.

15.8. В случае, если повреждение имущества вызвано совокупностью факторов, включая нарушение Правил Собственником, размер ответственности подлежит уменьшению с учётом степени вины сторон.

15.9. При отсутствии доказательств соблюдения требований настоящих Правил (в частности, п. 15.4) считается, что такие требования Собственником/Арендатором не соблюдены.

16. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая организация имеет право осуществлять административно-технические мероприятия, необходимые для фиксации и устранения последствий таких нарушений, а также применять иные санкции к Собственникам/Арендаторам и другим лицам, включая гостей и приглашённых лиц, на которых лежит ответственность за нарушение.

К административно-техническим мероприятиям относятся:

- составление акта о выявленном нарушении;
- выполнение фото- и видеофиксации;
- проведение обследования состояния общего имущества, затронутого нарушением;
- подготовка письменных уведомлений нарушителю;
- подготовка и направление обращений, запросов и материалов в государственные надзорные органы и инстанции;
- вызов специалистов для обследования, проверки или устранения последствий нарушения;
- иные действия, необходимые для документирования факта нарушения и обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

Административно-технические мероприятия выполняются Управляющей организацией исключительно по факту установленного нарушения и в объёме, необходимом для его документирования, фиксации или устранения последствий.

Стоимость административно-технических мероприятий не включается в размер платы за содержание жилого помещения и подлежит оплате Собственником, допустившим нарушение, в соответствии с тарифами на дополнительные услуги Управляющей организации, утверждёнными на стоящими Правилами на общем собрании собственников.

Начисление платы производится только за фактически выполненные мероприятия, подтверждённые актом выполнения работ (услуг) с приложением материалов фиксации (при наличии).

В случае отказа Собственника возместить стоимость выполненных мероприятий Управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о взыскании суммы понесённых расходов, а также направить материалы о нарушении в государственные надзорные органы для рассмотрения в порядке, установленном действующим законодательством.

Применение указанного порядка не является мерой ответственности (штрафом) и представляет собой компенсацию расходов Управляющей организации, вынужденно понесённых в связи с выявленным нарушением настоящих Правил.

Собственник/Арендатор несёт имущественную ответственность за ущерб, причинённый им или привлечённой им подрядной организацией общему имуществу собственников и личному имуществу собственников. Факт причинения ущерба общему имуществу собственников устанавливается актом Управляющей организации, подписанным собственником/арендатором помещения. В случае, если Собственник/Арендатор не явился для составления акта в назначенное время, либо отказался от

подписания акта, акт составляется Управляющей организацией в одностороннем порядке и заверяется двумя незаинтересованными лицами. Один экземпляр акта Управляющая организация направляет Собственнику/Арендатору.

В случае если ущерб общему имуществу собственников причинён Арендатором помещения, и Арендатор не явился на составление акта, либо отказался от составления и подписания Акта, Управляющая организация оформляет Акт на Собственника помещения, в котором проживает Арендатор и заверяет его подписью самого Собственника, либо двумя незаинтересованными лицами с дальнейшим передачей одного экземпляра акта Собственнику.

При возникновении судебного разбирательства, степень незаинтересованности лиц, привлеченных к подписанию акта, устанавливается в судебном порядке.

Стороны пришли к соглашению признать надлежащим уведомлением о времени и месте составления акта Собственника/Арендатора любой из перечисленных способов: сообщение на электронный адрес, указанный в анкете, смс на номер телефона, указанный в анкете, звонком по номеру телефона

В случае незначительных нарушений настоящих Правил впервые нарушителям могут быть вынесены устные предупреждения по решению Управляющей организации.

В случае неисполнения устного предупреждения и/или повторного нарушения настоящих Правил, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

К лицам, неоднократно нарушившим Правила пользования помещениями Дома, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ, Свердловской области и Решений общих собраний собственников помещений Дома, в том числе обращаться с заявлениями в отношении нарушителей в правоохранительные органы.

Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется актом, составленным уполномоченным сотрудником Управляющей организации с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения и подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения.

В случае выявления нарушения настоящих Правил, требующего оформления актов, фотофиксации, обследования элементов общего имущества, подготовки письменных уведомлений или обращений в государственные надзорные органы, Управляющая организация вправе выполнить указанные административно-технические мероприятия и предъявить Собственнику, допустившему нарушение, плату за их выполнение в соответствии с утверждёнными тарифами на дополнительные услуги:

- За курение в местах общего пользования Дома – 5 000 (пять тысяч) рублей;
- За нарушение правил дорожного движения и парковки на территории автостоянки – 3 000 (три тысячи) рублей, в случае если это повлекло причинение вреда помещению автостоянки, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновное лицо возмещает причиненные убытки;
- За несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления (несанкционированная свалка) для граждан – 5 000 (пять тысяч) рублей; для юридических лиц – 10 000 (десять тысяч) рублей;
- За несоблюдение режима тишины (громкая музыка, сдвигание мебели, ремонтные работы, и т.д.) – 5 000 (пять тысяч) рублей.
- За нарушение общественного порядка, сопровождающееся нецензурной бранью в общественных местах, оскорбительными действиями в отношении граждан, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества – 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей и восстановление имущества;
- За неисполнение владельцем животного обязанности по уборке загрязнений, допущенных животным в местах общего пользования Дома – 10 000 (десять тысяч) рублей;
- За употребление (распитие) алкогольных напитков и/или наркотических средств в общественных местах (местах общего пользования) – 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей;
- За нарушение правил проведения отделочных и ремонтно-строительных работ (раздел 6 Правил) – 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей;
- За размещение Собственником/Арендатором любых предметов, вещей, оборудования или иных объектов на путях эвакуации, создающих препятствие свободному проходу и нарушающих требования пожарной безопасности – 10 000 (десять тысяч) рублей;
- За нарушение иных требований настоящих правил – 5 000 (пять тысяч) рублей.

Плата взимается исключительно за фактически выполненные работы (услуги), документально подтверждённые актом выполненных работ.

В случае несоблюдения настоящих Правил лицом, не являющимся собственником Помещения Дома, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник Помещения, чьим Гостем, персоналом, Арендатором и т.д. является нарушитель.