Приложение № 6

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

управления Многоквартирным жилым домом

по адресу: г. Владивосток,

ул. Сочинская, д. № 17

**Правила пользования общим имуществом**

**в многоквартирном доме ул. Сочинская, д. № 17**

Настоящие Правила созданы на основе действующего законодательства РФ и наработанного опыта эксплуатации новых (сданных в эксплуатацию) многоквартирных домов с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания Собственников, на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

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

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

**1. Доступ в помещения МКД**

Доступ Собственников, в отдельные части общей долевой собственности (в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения дома: электрощитовые, тепловой и водомерный узлы, вентиляционные камеры, лифтовые шахты, машинные отделения лифтов, технические этажи, кровлю и т.п.), может быть ограничен Управляющей компанией на временной или постоянной основе. При необходимости, управляющий Управляющей компании может разрешить такое посещение лишь в сопровождении технического специалиста.

Доступ на территорию МКД представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Доступ в жилую часть МКД:**

Доступ Собственников в жилую часть МКД, осуществляется с помощью домофона. Два ключа от домофона Собственнику выдается бесплатно, дополнительные ключи за дополнительную плату.

Ключ от домофона предоставляет доступ только в ту жилую часть, где расположено помещение Собственника. В случае утери ключа, новый ключ выдается на основании письменного заявления и за дополнительную плату.

Доступ третьих лиц (гости, служба доставки, завоз мебели, оборудования и т.д.) в жилую часть жилого комплекса осуществляется Собственником с помощью домофона. При отсутствии, установленной в помещении Собственника домофонной трубки - им лично, путем встречи прибывших и личной организации их допуска.

Доступ сотрудников аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, полиции и иных федеральных и муниципальных служб осуществляется беспрепятственно.

Доступ строительных и ремонтных бригад в помещения Собственника осуществляется:

- С помощью домофонного ключа, переданного Собственником, под свою ответственность, ремонтной бригаде;

- При отсутствии вышеуказанного, доступ в жилую часть ЗАПРЕЩЕН. Лица, пытающиеся проникнуть в жилую часть считаются нарушителями и могут быть задержаны сотрудниками УК и переданы сотрудникам полиции.

При планируемом, длительном отсутствии Собственника, он должен предоставить в Управляющую компанию, в целях пожарной безопасности, контактные данные лица, которое будет иметь право доступа в помещение Собственника в его отсутствие. Данное контактное лицо должно иметь ключи для доступа в помещение Собственника и быть готовым согласовать свое время прибытия при поступлении сигнала (звонка) из Управляющей компании и обеспечить доступ в помещение Собственника.

**3. Доступ автотранспорта на придомовую территорию:**

Каждый Собственник помещений МКД имеет право беспрепятственного въезда на территорию МКД, но не гарантирующий ему возможность парковки, при отсутствии специально выделенных парковочных мест, и обязан выполнять настоящие правила

Доступ автотранспорта (клиентов, работников офисов, машин для доставки грузов, товаров, для въезда бригад строителей и т.п.) осуществляется на общих основаниях, но не даёт права парковки на территории. Время пребывания такого автотранспорта на территории МКД должно оговариваться Собственником или его доверенным лицом и не должно превышать 40 минут. При нарушении данного пункта правил, доступ автотранспорта нарушителя на территорию МКД может быть ОГРАНИЧЕН.

Доступ грузового автотранспорта категории С, D, Е осуществляется также, как и автотранспорта (см. предыдущий пункт), в том числе для собственников помещений МКД, имеющих такой автотранспорт. Парковка такого транспорта на территории МКД - ЗАПРЕЩЕНА!

Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб, на территорию МКД, является беспрепятственным.

Доступ на территорию МКД автомобилей такси, по вызову собственников помещений, разрешен, как и автотранспорта служб доставки. Уведомление о прибытии такси, по заявке, осуществляет служба такси, при этом, ожидание пассажиров, такси осуществляет на придомовой парковке, но не возле входной группы МКД.

Ограничение скорости движения автотранспорта в границах земельного участка, входящего в состав МКД - 5 км/час. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (сигнализация, и т.д.) на территории МКД запрещены.

В период зимней уборки (с 01 ноября по 15 апреля), для ликвидации последствий снегопадов, доступ автомобилей Собственников на парковки ограничивается (либо запрещается) на время проведения работ, необходимое для уборки, складирования и вывоза снега, льда. Места для складирования снега (льда) обозначаются разметочными столбиками (вешками), парковка на этих местах строго запрещена на время необходимое для производства работ по вывозу снега (льда.)

**4. Парковка, хранение и перемещение автотранспорта на придомовой территории:**

В целях обеспечения режима антитеррористической безопасности, исключения хранения на территории МКД автомобилей, находящихся в розыске, а также для проведения рейдов проверки незаконно припаркованного автотранспорта или автотранспорта, находящегося без движения более 1 месяца, управляющая компания оставляет за собой право вызвать полицию и/или иные уполномоченные государственные службы для проверки такого автотранспорта. Ответственность за последствия таких проверок управляющая компания не несет.

Запрещено хранение на территории МКД прицепов, катеров, снегоходов, разбитых и неэксплуатируемых автомобилей и т.п., а также постоянное хранение автотранспортных средств более 1 месяца. Территория МКД не является автостоянкой, складом.

Запрещена парковка любых транспортных средств:

- на тротуарах, у шлагбаумов, на детской площадке;

- у входов в трансформаторные подстанции;

- в зонах нахождения мусорных контейнеров и зон складирования КГМ (крупногабаритного мусора);

- на местах, предназначенных, для парковки автотранспорта лиц с ограниченными возможностями;

- непосредственно перед входными группами МКД (разрешено только для посадки/высадки пассажиров и погрузки/разгрузки вещей).

Создание помех для выезда/выезда в автостоянку закрытого типа, въезда/выезда, припаркованного на территории МКД автомобиля, является грубым нарушением водительской этики, а также может привести к невозможности устранения аварийных и иных ситуаций, требующих въезда/выезда автомобилей аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб.

Парковка на территории МКД может осуществляться лишь согласно нанесенной на дорожное покрытие разметке:

- БЕЛАЯ разметка обозначает разрешенное для парковки легкового автомобиля место.

- ЖЕЛТАЯ разметка обозначает не парковочную зону (например, обеспечивающую доступ к пешеходным проходам, к мусорным контейнерам, техническим помещениям и иным элементам инфраструктуры МКД). Парковка на Желтой разметке влечет за собой обязанность возмещения собственником помещения всех убытков (дополнительный вызов машины для вывоза мусора, простой машин и ремонтных бригад технических служб и т.д.), возникших вследствие данного нарушения.

- КРАСНАЯ разметка обозначает зону путей эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, пожарный проезд. Парковка автотранспорта в зоне, ограниченной красными линиями и надписью: «ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД», категорически ЗАПРЕЩЕНА.

**5. Соблюдение общественного порядка в МКД**

На территории МКД запрещается:

Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 22-00 часов, выходные и праздничные дни с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 21-00.

В период между 22:00 и 7:00 утра громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников.

Использование различного рода фейерверков.

Проведение в помещениях и в местах общего пользования работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности. Проведение любых работ, связанных с повышенным источником запаха, ранее 09:00 и позднее 19:00 часов в рабочие дни, а также в субботние, воскресные и праздничные дни - категорически запрещено.

Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, лифтах, балконах и т.д.) на территории МКД запрещено. Курение разрешено только в специально отведенных местах (Федеральный закон от 23.02.2013г. № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака»).

Сбрасывать какие-либо предметы (окурки, мусор т.д.) из окон, с крыш, балконов МКД.

Мусорить на территории МКД.

Использовать территорию МКД, для распития спиртных напитков, употребления наркотических веществ.

Нецензурно выражаться, жечь костры, устанавливать и использовать мангалы, барбекю и т.д.

Использовать оборудование, установленное на детской площадке и спортивном городке, не по прямому предназначению, а также с нарушениями требований технической эксплуатации.

Проникать в технические помещения обслуживания МКД, вентиляционные камеры, водомерные, тепловые узлы, машинные отделения лифтов и пр., перелезать через парапеты ограждающих конструкций.

Вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, вести политическую или религиозную агитацию и пропаганду. В частности, запрещается оставлять какие-либо информационные, рекламные, агитационные сообщения/уведомления на стенах, дверях, потолках, в почтовых ящиках, на ступеньках лестниц МКД, на любых иных поверхностях мест общего пользования в МКД и на придомовой территории МКД (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты, рекламные плакаты и др.). Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованных досках объявлений/информационных стендах (стойках). Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

Сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.), слив остатков строительных растворов и других технических жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.), средств личной женской гигиены в сантехническое и канализационное оборудование помещений и мест общего пользования МКД, в том числе подземной автостоянки.

Складирование строительного и бытового мусора в местах общего пользования, не предназначенных для этого. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны складироваться в специально отведённых для этого местах.

Весь крупногабаритный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара, должны складироваться в соответствующих местах для сбора мусора (отходов), на территории МКД.

Строительный мусор должен немедленно, после выноса из Помещения Собственника, спускаться во двор и вывозиться за пределы территории МКД. Складирование строительного и любого другого мусора на этажах ЗАПРЕЩЕНО!

**6. Погрузочно-разгрузочные работы.**

При проведении погрузо-разгрузочных работ Собственник помещения обязан:

- подвоз/вывоз крупногабаритных материалов, мебели и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы проводить с 09:00 до 22:00 часов;

- при разгрузке строительных и иных материалов, мебели указанное имущество сначала выгружается из машины, машина покидает придомовую территорию и только после этого осуществляется занос (подъем, спуск) выгруженного имущества. Стоянка машины, осуществляющей доставку, на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНА.

- перевозку (переноску, подъем, спуск) строительных и иных материалов, мебели производить по коридорам, по лестницам, с соблюдением мер безопасности и принятием всех возможных мер к сохранности общедомового имущества;

- перевозить (переносить, поднимать, спускать) строительные материалы, строительный мусор и иные сыпучие материалы, только упакованные в полиэтиленовые пакеты;

- при перемещении строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов предохранять (своими силами и за свой счет) от повреждений стены, пол и напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, путем их покрытия полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами;

- не допускать засорения лифтовых кабин и шахт, строительным и любым другим мусором, пылью, перегруза лифтов;

- немедленно, после производства работ, произвести вынос мусора, упаковочных, предохраняющих материалов и т.д., с последующей уборкой мест общего пользования загрязненных вследствие вноса/выноса материалов, мебели, строительного и иного мусора.

Ущерб, нанесенный общему имуществу МКД, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов либо любыми иными действиями, фиксируется представителями Управляющей компании с оставлением соответствующего акта, фотофиксацией нанесенных повреждений и возмещается лицом, причинившим ущерб. В случае невозможности такого взыскания - за счет Собственника помещения, работники которого нанесли повреждения, в срок, установленный в требовании, предъявляемом Управляющей компанией. Размер ущерба, нанесенного местам общего пользования МКД, обосновывается расчетом Управляющей компании.

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ****ООО «УК ЛИДЕР-СЕРВИС»,** **Директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Кузнецов**м.п. | **СОБСТВЕННИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА:** **Председатель МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |