Приложение №1 к договору управления

Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями

в многоквартирном доме

г. Химки, ул. 8 Марта, д.2А

1. ОБЩИЕ ПРАВИЛА И ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Дианик-Эстейт» (УО) обеспечивает содержание дома в соответствии с правилами и нормами жилищного законодательства, заключает договоры на техническое обслуживание общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг. УО производит расчеты с домовладельцами по оплате за содержание мест общего пользования, общих инженерных систем и текущий ремонт, предоставление коммунальных и прочих услуг. В платежные квитанции для собственников помещений дома включается плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, вывоз мусора, коммунальные услуги – отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, а также пользование коллективной телевизионной антенной и домофоном.

1.2. Владельцы помещений обязаны нести бремя расходов по затратам УО связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества жилого дома в размере пропорциональном доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме домовладельца пропорциональна размеру принадлежащего ему помещения в данном доме, измеренного в квадратных метрах.

1.3. Срок оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги и иные платежи устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим. За просрочку платежей владелец помещения оплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от задолженности за каждый день просрочки.

1.4. Собственники жилых и нежилых помещений (в том числе машиномест) получают платежные квитанции для оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг у диспетчера или сотрудника пропускного контроля УО в месте его нахождения в многоквартирном доме или почтовых ящиках.

1.5. Жилые и нежилые помещения в доме могут быть использованы только в соответствии с их целевым назначением.

1.6. Курение в местах общего пользования дома запрещено, в том числе в лифтах.

1.7. Любое повреждение лифтов, ступеней, стен, входных дверей и т.п., допущенные собственниками жилых и нежилых помещений при переноске, погрузке и выгрузке строительных материалов, мебели и грузов, **ликвидируются за счет владельца помещения** допустившего данное нарушение или при не установлении лица допустившего нарушение – солидарно всеми владельцами помещений многоквартирного дома. По каждому данному факту уполномоченное лицо УО составляет акт о повреждении имущества.

1.8. Запрещается оставлять, складировать любые конструкции, коробки, мебель и грузы в коридорах, лестницах и других местах общего пользования дома.

 На придомовой территории, временно, в течение одного часа, владельцам помещений разрешается складирование своих грузов (строительных материалов), в непосредственной близости от **отдельного** входа-выхода (подъезда) в собственные помещения. Длительное хранение любых грузов на придомовой территории запрещается.

1.9. В доме не работает мусоропровод. Жители дома обязаны производить выброс твердых бытовых отходов (ТБО) связанный с обычной жизнедеятельностью в контейнер, расположенный на контейнерной площадке.

Запрещается:

- выливать в контейнер жидкие отходы;

- выбрасывать в контейнер строительные материалы и отходы;

- выкидывать в контейнер люминесцентные лампы;

- допускать переполнение контейнера;

- складировать мусор на контейнерной площадке.

В случае нарушения данных положений все расходы, связанные с устранением данных нарушений ложатся на владельца помещения допустившего данное нарушение. По каждому данному факту уполномоченное лицо УО составляет акт.

1.10. При постоянном образовании у владельца нежилого помещения производственных отходов и крупногабаритного мусора (упаковочные материалы), владелец обеспечивает хранение указанного мусора у себя в помещении, с последующим самостоятельным его вывозом за свой счет.

1.11. Никакие витрины, стенды и другие предметы не должны быть расположены или прикреплены ни в какой части фасадов дома или в холлах, коридорах или вестибюлях, а также на прилегающей территории без предварительного письменного согласования УО.

1.12. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета воды или/и электроснабжения, либо их неисправности, владельцы помещений обязаны подать заявление о количестве проживающих (работающих) в помещении человек для правильного расчета коммунальных платежей в УО. Данное заявление подается в УО каждый раз, когда изменяется количество проживающих (работающих) в помещении владельца человек.

1.13. В случае возникновения аварийной ситуации владелец помещения должен немедленно связаться с техническим персоналом УО по телефону через диспетчера УО.

1.14. Владелец помещения лично либо через доверенное лицо обязан взаимодействовать по всем вопросам, связанным со своей жизнедеятельностью в доме, в том числе по вскрытию помещений при возникновении аварийной ситуации с УО. Владелец помещения уведомляет УО о способах связи с собою или с доверенным лицом с указанием контактных телефонов.

1.15. В аварийных ситуациях владелец помещения обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УО для осмотра инженерных систем, строительных конструкций, приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

1.16. Внутренний двор дома огорожен забором, калитки и выходы из дома закрыты на электромагнитные замки.

2. ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

2.1. Владелец помещения не должен наносить ущерб строительным конструкциям дома (стены, двери, потолки и т.д.).

2.2. Перед началом ремонтных работ владелец помещения обязан подать в УО список рабочих, с указанием паспортных данных и назначить среди них ответственного за производство работ, установить индивидуальные приборы учета воды, организовать туалет для рабочих, иметь емкость для отстоя грязной воды и растворов (осадок из емкости не выливать в систему канализации!), предъявить в УО проект по проведению электромонтажных работ в квартире.

2.3. Перед началом производства сварных работ владелец помещения обязан получить разрешение на их выполнение у УО.

2.4. Запрещается производить в помещении перепланировку без получения соответствующих разрешений и согласований, изменять и использовать не по назначению инженерные сети дома, переносить вентиляционные камеры и размещать в них какое-либо оборудование, изменять проектные решения инженерных систем.

2.5.Владелец помещения обязан выполнить работы по звукоизоляции полов (подпункт «б» п.4.1 СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»), предъявить образец уложенного материала в УО. Работы по звукоизоляции полов помещений подлежат обязательной сдаче УО.

2.6. При установке сантехнического оборудования в ванной комнате произвести надежное подключение металлических корпусов шинами выравнивания потенциала к стоякам санитарно-технических систем.

2.7. Запрещается резать и разрушать несущие строительные конструкции дома (колонны, перекрытия), прокладывать в колоннах инженерные коммуникации.

2.8. Владелец помещения обязан устанавливать наружные блоки сплит-систем (кондиционеров) на специально отведенных местах. Устройство отверстий в стенах и вентилируемом фасаде дома производится исключительно под контролем УО. Отвод конденсата с наружных блоков производится в систему канализации дома с устройством разрыва струи. По окончании работ УО составляет акт.

2.9. Владельцам машиномест в подземной автостоянке запрещено устанавливать на машиноместах решетки, ворота и перегородки, препятствующие обслуживанию датчиков и оборудования пожарной сигнализации, оборудования спринклерной системы пожаротушения, электрооборудования, системы вентиляции, а также для выполнения необходимого ремонта.

 2.10. Владелец помещения несет ответственность за строителей, осуществляющих ремонтные работы в его помещении за ущерб, причиненный имуществу других собственников и общему имуществу дома, а также здоровью собственников других помещений дома.

**3. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

3.1. Владелец помещения обязан сохранять и не демонтировать датчики и кабельные линии пожарной сигнализации. Кроме того владелец помещения имеет право установить автономные пожарные дымовые извещатели и обеспечить наличие внутри помещения средств пожаротушения.

**4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ И САНТЕХНИЧЕСКИХ СИСТЕМ**

4.1. Запрещается использование электрооборудования, превосходящего по мощности нагрузку электросети, выделенную на помещение, а также использование неисправного или не сертифицированного оборудования.

4.2. Водопровод, туалеты и другое сантехническое оборудование должны использоваться только по назначению. Никакой мусор, сор или тряпки не должны выбрасываться в канализационные сети. Любые повреждения, которые явились результатом неправильной эксплуатации оборудования, устраняются за счет владельца помещения.

4.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с УО.

4.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей (отопления, канализации, вентиляции, пожарной сигнализации) без согласования с УО.

**5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТОВ**

5.1. Запрещается перегружать лифт сверх установленной инструкцией по пользованию лифта нормы.

5.2. Перевозка строительных материалов осуществляется только в грузовом лифте, имеющем защиту панелей от повреждений.

5.3. Не использовать пассажирский лифт для транспортировки строительных материалов. Любое повреждение лифтов, ступеней, стен, входных дверей и т.п. допущенное собственниками помещений в доме при переноске, погрузке и выгрузке строительных материалов, мебели и иных грузов ликвидируется за счет собственников помещений.

**6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

 6.1. На придомовой территории осуществляется пропускной контроль въезда-выезда автотранспорта автоматизированной системой. Придомовая территория дома, огороженная забором, является общей долевой собственностью всех собственников помещений дома. На придомовой территории запрещена стоянка автомобилей.

6.2. Запрещен доступ посторонних граждан (не собственников помещений дома и их членов семей или гостей) на придомовую территорию.

6.3. Режим работы калиток ограждения придомовой территории – закрыто круглосуточно.

6.4. Распитие любых спиртных напитков, в том числе и пива, на придомовой территории запрещено.

6.5. Выгул собак на придомовой территории запрещен.

6.6. Во всех необходимых случаях при нарушении общественного порядка просьба связываться с диспетчером УО для вызова дежурного наряда полиции. Диспетчер УО обязан в данном случае вызвать дежурный наряд полиции.

 **7. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА-ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА**

7.1. Въезд-выезд автотранспорта на придомовую территорию осуществляется по электронным пропускам, без права стоянки. Разрешен въезд следующего автотранспорта с помощью жителей дома:

- такси,

- скорая помощь,

- автотранспорт для доставки грузов владельцам помещений (стоянка на придомовой территории не более 30 минут).

Гости прибывшие к жителям дома оставляют свой автотранспорт за пределами придомовой территории.

7.2. Владельцы автомобилей обязаны двигаться по внутридомовой территории со скоростью не выше 10 км/час.

7.3. Разрешается остановка автотранспорта в любых удобных местах на асфальтовом покрытии, за исключением специально огороженных площадок. Запрещается стоянка автотранспорта на пешеходных тротуарах, переходах, газонах.

7.4. Запрещается мойка машин на придомовой территории и в подземной автостоянке.