|  |  |
| --- | --- |
| «Утверждаю»  Генеральный директор  ООО «Авангард Восток»  \_\_\_\_\_п/п\_\_\_\_\_\_Н.А. Кузахметов  «\_24\_»\_\_сентября\_\_2019г. | «Согласованно»  Председатель Совета дома  № 1 корп. 1 мкр. Потаповский  \_\_подпись \_\_\_ М.С. Шадрина  «\_24\_» \_сентября \_2019г. |

Правила

проживания и проведения ремонтно-строительных работ

в многоквартирных жилых домах

Настоящие Правила разработаны для обеспечения единого порядка при проведении ремонтно-строительных работ и проживания в квартирах (помещениях), в целях обеспечения сохранности общедомового имущества.

Правила в подготовлены в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

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

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

1. **Пользование жилыми и нежилыми помещениями:**

1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).

2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан/соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

3. Принимать участие в расходах и обеспечивать оплату обязательных платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией недвижимого имущества жилого дома. Производить ежемесячно, не позднее 10-го числа следующего за отчетным месяцем оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, предусмотренных Законодательством.

4. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных.

4.1. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.

4.2. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны незамедлительно убирать за ними экскременты в гигиенические пакеты.

5. Запрещается курить на лестничных клетках, площадках и тамбурах.

6. Строго запрещается выброс мусора, окурков, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

7. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

**2 . Проведение ремонтно-строительных работ.**

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

1 . В жилом доме запрещается:

- проведение ремонтно-строительных работ, связанных с повышенным уровнем шума: до 8 утра и после 21.00 в будние дни (с понедельника по пятницу), до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам.

- с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут с понедельника по субботу;

- проведение работ, связанных с повышенным уровнем шума **запрещено** в воскресенье и праздничные дни.

2. При проведении ремонтно-строительных работ в квартирах (помещениях) не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм (в том числе для прокладки трубопроводов или электропроводки к электроприборам).

3. Проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и т. п.).

4. Использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);

5. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

6. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании.

7. Увеличение мощности отопительных приборов без согласования с Управляющей компанией, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

8. Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела, строительного мусора, краски и иных веществ, способных вызвать засорение систем.

Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

9. Установка наружных блоков кондиционеров допускается только с прокладкой трасс внутри помещения, но не по фасаду МКД, с отводом конденсата от внешних блоков сплит-систем во избежание солевых отложений на фасаде здания и их разрушения.

10. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией.

11. Складирование строительных материалов, оборудования и строительного мусора:

- на разгрузочных площадках, в подъездах и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;

- на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках.

11.1. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляют рабочие собственника, доверенного лица, подрядчика, ведущие работы в квартире (помещении). В противном случае собственник оплачивает работы по уборке материалов, мусора (с лестничных площадок, квартирных холлов и коридоров) согласно выставляемых Управляющей компанией счетам;

11.2. Строительный мусор из квартиры (помещения) выносится исключительно для загрузки в мусорный контейнер (для крупногабаритного мусора). Не допускается складирование строительного мусора на мусорной площадке или в любом другом месте на территории жилого комплекса.

12. При заказе собственником работ на выполнение механизированной стяжки пола и штукатурке стен помещения, собственник обязан уведомить подрядную организацию о выполнении следующих требований настоящих Правил:

12.1. При проведении механизированной стяжке пола и штукатурке стен помещения необходимо:

- сухие смеси и песок насыпать на брезентовую подложку, запрещается засыпка смесей на дорожное покрытие и тротуары МКД;

- использовать рукава подачи смеси с изоляцией специализированным материалом, предотвращающим загрязнение и повреждение общедомового имущества.

12.2. После проведения работ по механизированной стяжке собственнику необходимо принять у подрядной организации работу, проверить состояние общедомового имущества с составлением соответствующего рукописного акта.

12.3. При выявлении собственником повреждений, загрязнений общедомового имущества, произведенных в результате таких работ обязать подрядчика на проведение работ по уборке и восстановлению поврежденного имущества:

При необходимости, наличии спорных вопросов - вызвать представителя Управляющей организации по телефону аварийной службы 8-926-982-04-27.

1. **Пользование общим имуществом в многоквартирном доме:**

1. Собственникам и Проживающим запрещается:

- Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации.

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

- Устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.

- Снимать доводчики и переоборудовать замки противопожарных дверей.

- Сброс или складирование мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых жителями.

2. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах.

2.1. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначены для этой цели.

2.2. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при использовании транспортного средства, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общедомового имущества.

1. При нарушении настоящих Правил собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в квартире (помещении), Управляющая компания имеет право составить Акт по факту нарушения с участием собственника, доверенного лица, представителей подрядной организации, а также представителей соседних (в том числе не смежных) квартир (помещений).
   1. Акт является основанием для привлечения собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение в государственные надзорные (контролирующие) органы и жилищную инспекцию.
   2. В случае составления Акта о нарушении Управляющая компания имеет право выставить компенсацию причиненного ущерба общедомовому имуществу в размере 5 000 (пять тысяч) рублей на собственника помещения либо в размере фактических затрат (по смете) необходимых для ремонта и приведения общедомового имущества в порядок.
   3. Собственник квартиры (помещения) в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его квартире (помещении), вреда общедомовому имуществу или имуществу третьих лиц в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ, обязан полностью возместить причиненный ущерб.
   4. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, размер штрафа устанавливается в суммах, определённых Административным Кодексом РФ и иными законодательными нормативно-правовыми актами, и налагается контрольными и надзорными органами по жилищно-коммунальному хозяйству на собственника помещения.
   5. Факт причинения ущерба подтверждается Актом фиксации нарушения.
   6. Отказ от подписания Акта собственником, доверенным лицом или представителем подрядной организации, ведущей работы в квартире (помещении), не освобождает собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.

4. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими Актами, Управляющая компания имеет право:

- приостановить ведение работ в квартире (помещении);

- ограничить (запретить) допуск на территорию жилого комплекса персонала подрядной организации, рабочих, ведущих работы в квартире (помещении);

До устранения собственниками квартир (помещений) выявленных нарушений допуск персонала подрядчиков, рабочих производится в квартиры (помещения) в количестве, необходимом исключительно для выполнения предписания.

**4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования:**

1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефону: 8-926-982-04-27.

2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей организацией, так и самим Проживающим.

3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

3.1. При утечке воды внутри помещения:

• перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода, если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую организацию,

• вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

• не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

• не производить самостоятельно ремонтные работы.

* 1. Затопление помещения извне:

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

* 1. Неисправность электросети:

• установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;

• уведомите диспетчера Управляющей компании;

1. Сообщить в УК номер Вашего мобильного телефона, Ваших близких родственников или знакомых, с которыми можно связаться во время Вашего отсутствия при возникновении аварийной ситуации в квартире.
2. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

• не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;

• не оставляйте автомобили открытыми;

• старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;

• не храните ценные вещи на балконе или лоджии;

• не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;

• при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или диспетчеру Управляющей компании.

1. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую компанию.