

**ПРАВИЛА**  
**пользования помещениями, содержания общего имущества**  
**многоквартирного дома и придомовой территории.**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила разработаны ООО Управляющей организацией «ФРЕГАТ» (далее по тексту - Управляющая организация») в целях сохранения и разумной эксплуатации общего имущества многоквартирных домов, (далее по тексту - многоквартирный дом) и вводятся в действие только после утверждения Общим собранием Собственников (Законных владельцев) помещений в многоквартирном доме. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила также принадлежит Общему собранию Собственников (Законных владельцев) помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается простым большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на производство каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников (Законных владельцев) помещений.

1.2. Все Собственники (Законные владельцы) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - Собственники помещений) и члены их семей, наниматели, арендаторы и посетители (далее по тексту - иные лица) должны соблюдать настоящие Правила. Нарушение данных Правил может привести к применению правовых мер воздействия со стороны уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления.

1.3. В тексте настоящих Правил под обязанностями Собственника помещений в многоквартирном доме понимаются Правила, обязательные к выполнению как всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме, так и иными лицами.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов многоквартирного дома, балконов, проходных лоджий, проездов, рекреационных сооружений (детская площадка и т.п.), прилегающей территории и других элементов многоквартирного дома.

1.5. Настоящие Правила размещаются на сайте Управляющей организации (на персональной странице многоквартирного дома), а так же на общедоступных для ознакомления информационных стойках в офисах Управляющей организации.

**2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений**

2.1. Жилые помещения должны использоваться Собственниками и членами их семей, а также иными лицами, пользующимися указанными помещениями на законных основаниях, в соответствии с действующем законодательством РФ для целей проживания. Собственники помещений не вправе изменять назначение жилых или нежилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме должны использовать принадлежащее им на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме исключительно по его предназначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства РФ, инструкции уполномоченных органов, требования технического регламента и т.п.

2.3. Собственники помещений и иные лица должны соблюдать тишину в ночное время с 21 часов вечера до 9 часов утра. В ночное время радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. В указанное выше время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). Учитывайте, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство другим собственникам, а особенно маленьким детям.

**2.4. Запрещается:**

2.4.1. Устраивать и оборудовать кладовые на лестничных клетках, загромождать лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить в указанных местах книги, журналы, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д.

2.4.2. Разводить цветы и другие растения за пределами балконов или лоджий. Необходимо предусмотрительно закреплять цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять полив растений, во избежание причинения ущерба для имущества собственников, проживающих этажами ниже.

2.4.3. Курение в общественных местах, сбрасывание пепла и окурков из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, а также сбрасывание непотушенных окурков в мусоропровод.

2.4.4. Выбивать ковры, вытряхивать одежду, постельные принадлежности из окон, балконов и лоджий или в проемах лестничных клеток, а также заниматься указанной деятельностью в ночное время.

2.4.5. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, предметы личной гигиены, строительный мусор и иные предметы, приводящие к засорению и повреждению, а также подпорам в системе канализования. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.4.5. Сбрасывать в мусоропровод строительный и крупногабаритный мусор, сливать в него жидкие бытовые отходы.

2.4.6. Использовать грузовой лифт для транспортировки грузов, вес которых превышает технические характеристики грузового (пассажирского) лифта.

2.4.7. Демонтировать пожарные лестницы, а также блокировать доступ к ним каким-либо способом.

### **3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования (общего имущества)**

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения собственников определенными услугами. Использование их в других целях возможно только по решению Общего собрания собственников (законных владельцев) помещений.

#### **3.1. Запрещается:**

3.1.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации. Пешеходные дорожки, подъезды к жилым зданиям и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.1.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без одобрения Общим собранием собственников помещений, а также без согласования с уполномоченными надзорными органами и Управляющей организацией.

3.1.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования.

3.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.1.5. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям. Кататься на роликах, велосипедах и самокатах по холлам и коридорам многоквартирного дома.

3.1.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией специальных мест.

3.1.7. Устанавливать дополнительные двери, без согласования вопроса с другими Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться, в связи с подобными

установками, а также без уведомления Управляющей организации.

3.1.8. Выбрасывать в мусоропроводы или мусорные контейнеры не обработанный соответствующим образом мусор (перед сбросом мусор желательно вымыть от остатков жидких продуктов и упаковать в пластиковые пакеты, бумагу и т.д.).

3.1.9. Загрязнять отходами территорию вокруг мусоропроводов и мусорных контейнеров, а также сбрасывать в мусоропровод крупногабаритный мусор, способствующий его засорению либо образованию заторов.

3.1.10. Замусоривать прилегающие территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности Собственников помещений на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение вышеуказанных работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника, проводящего ремонт.

#### **4. Ограничения по использованию придомовой территории.**

Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

##### **4.1. Собственник не может использовать придомовую территорию:**

4.1.1. Для возведения на ней гаражей, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д.

4.1.2. Для парковки и мойки транспортных средств на газонах, тротуарах и детских площадках.

4.1.3. Для ремонта и обслуживания транспортных средств на территории многоквартирного дома, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.1.4. Для выгула собак и других видов домашних животных на детских площадках, песочницах, газонах, цветниках и т.п.

4.1.5. Для стоянки и складирования ветхих и неисправных транспортных средств.

4.1.6. Для посадки растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.2. В случае причинения ущерба общему имуществу при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонтных работ по восстановлению поврежденных объектов общего имущества.

4.3. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда автомобилей к центральному входу, проходу в подъезд, выкату мусоросборных контейнеров с подъездной мусорной камеры. Парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность перед владельцами автотранспортных средств за любые повреждения или их утрату.

4.5. Жители или посетители, катающиеся на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов.

4.6. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.7. Запрещается установка каких-либо ограждений (полностью блокирующих проход жителей многоквартирного дома) вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

#### **5. Правила содержания домашних животных.**

5.1. Собственники помещений, имеющие домашних животных, обязаны соблюдать правила их содержания, в том числе выгула, если таковые установлены на федеральном либо региональном (местном) уровне.

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

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

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

5.4. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома, обязаны иметь пакеты (контейнер), совок и должны немедленно убирать за своими домашними животными образующиеся во время выгула экскременты.

5.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, или возникшие, в связи с их содержанием в многоквартирном доме, а также поведением животного.

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

## **6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования**

Все Собственники помещений в многоквартирном доме должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п. в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О любых повреждениях водопровода, канализационной системы, систем отопления и подачи электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принять меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

### **6.1. При обнаружении утечки воды (затопления) внутри помещения необходимо:**

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчеру, сантехнику или иному должностному лицу Управляющей организации, а при возникновении аварийной ситуации в нерабочее время - в аварийную службу.

6.1.3. Вытереть пол, по возможности поставить емкости для сбора воды и принять иные меры, чтобы вода не проникла в другие помещения.

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

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии запрещается производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

### **6.2. При обнаружении утечки воды (затопления) вне помещения необходимо:**

6.2.1. По возможности попытаться установить источник затопления.

6.2.2. Незамедлительно уведомить о факте затопления сотрудников диспетчерской службы Управляющей организации. Управляющая организация незамедлительно обязана принять меры по устранению причин затопления. В нерабочее время необходимо уведомить аварийную службу, которая так же незамедлительно должна устранить причину затопления.

### **6.3. При обнаружении неисправности в электросети необходимо:**

6.3.1. По возможности попытаться установить причину неисправности, уведомить сотрудников диспетчерской службы Управляющей организации или аварийной службы (в нерабочее время).

6.3.2. Собственники обязаны содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

6.3.3. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника помещения, последний обязан оплатить стоимость ремонтно-восстановительных работ. Если Собственник отказывается оплатить ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в суд.

## **7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.**

7.1. Уполномоченные сотрудники Управляющей организации (при предъявлении служебного удостоверения) имеют право входить в жилое или нежилое помещение в присутствии Собственника помещения в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных происшествий, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения (в рамках действующего законодательства).

7.2. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны уведомлять Управляющую организацию о выезде и освобождении занимаемого ранее помещения, а также о заселении. При въезде или выезде из помещения Собственник помещения должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

7.3. Уведомлять Управляющую организацию о своем отсутствии неиспользовании помещения на срок более 72 часов с сообщением контактных телефонов и адресов лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации и иной производственной необходимости.

## **8. Взаимодействие Собственников помещений и Управляющей организацией.**

8.1. Собственник помещений не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над Управляющей организацией, если такие действия превышают права, установленные решением Общего собрания Собственников, действующим жилищным законодательством РФ, а также требовать от Управляющей организации оказания услуг, не входящих в ее обязанности.

8.2. Управляющая организация не уполномочена принимать пакеты, ключи, или какие-либо предметы для Собственника помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры или автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у должностных лиц Управляющей организации, Собственник помещения полностью принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение указанную выше имущества, прямо или косвенно связанные с подобными действиями.

8.3. Заявления, жалобы, претензии, касающиеся управления многоквартирным домом или действий Собственников других помещений в многоквартирном доме, подаются в письменной форме на имя ответственных должностных лиц Управляющей организации.

## **9. Общие правила безопасности.**

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительною (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями Собственников помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. Помните: **любую чрезвычайную ситуацию вызывают неосознанные действия, приводящие к серьезным последствиям. От согласованности и четкости ваших действий может зависеть жизнь и здоровье жителей Вашего дома!**

## **10. Противопожарная безопасность.**

Собственники жилых и нежилых помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать возникновение пожара. Особенно важно соблюдать указанные меры предосторожности при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

## **11. Действия в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.**

### ***Обнаружение подозрительного предмета***

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных

клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования многоквартирного дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться "в этом месте, в это время", не оставляйте этот факт без внимания. Если Вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение полиции и в Управляющую организацию.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

### **11.2. ПОМНИТЕ !!!**

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

### **11.3. РОДИТЕЛИ !!!**

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

### **11.4. ПОМНИТЕ !!!**

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

## **12. Получение информации об эвакуации.**

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

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

12.1. Если Вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

12.1.1. *Возьмите личные документы, деньги, ценности.*

12.1.2. *Отключите электричество, воду.*

12.1.3. *Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.*

12.1.4. *Обязательно закройте входную дверь на замок - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.*

12.2. Не допускайте паники и спешки! Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

**ПО ВСЕМ ВОЗНИКАЮЩИМ ВОПРОСАМ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ  
В ОФИС УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ (288-30-90).**



Директор ООО УК «Фрегат»