Приложение №1 к договору управления

Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями

в многоквартирном доме

г.о. Химки, микрорайон «Лобаново», корпус 8

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 помещений получают платежные квитанции для оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг у своего консьержа в подъезде или в почтовом ящике.

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. 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 должен согласовать у УО размещение места для контейнера, в который будут складироваться данных отходы, с последующим самостоятельным вывозом мусора.

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. 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. Подъезды дома имеют круглосуточный пропускной пост (консьержа/ку).

Консьержи имеют время на ночной отдых с 0 часов до 6 часов 00 минут.

Консьерж имеет право спросить о цели визита гостей владельцев жилых помещений. Консьержка осуществляет контроль за порядком перед входом в подъезд. Ни при каких обстоятельствах консьерж не несет ответственность за нанесенный ущерб, связанный с допуском в подъезд или не допущением в подъезд любого лица.

1.14. Все помещения консьержек и диспетчерская УО оборудованы видеодомофоном и телефонной связью.

1.15. В случае возникновения аварийной ситуации владелец помещения должен немедленно связаться с техническим персоналом УО по телефону через диспетчера либо через своего консьержа.

1.16. 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.

1.17. 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.

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, при установке сантехнического оборудования в ванной комнате произвести надежное подключение металлических корпусов шинами выравнивания потенциала к стоякам санитарно-технических систем. Работы по звукоизоляции полов помещений подлежат обязательной сдаче УО.

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

2.7. Владелец помещения обязан устанавливать наружные блоки сплит-систем (кондиционеров) на специально отведенных местах. Устройство отверстий в стенах и 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.

2.8. Использование лифта для перевозки строительных материалов производится при выполнении условий раздела 5.

2.9. Вывоз строительных отходов осуществляется владельцем помещения самостоятельно. При образовании строительных материалов в местах общего пользования (коридорные и лифтовые холлы, тамбура и пожарные лестницы) УО имеет право осуществить вывоз строительных отходов за свой счет с последующим распределением расходов по вывозу строительных отходов на собственников помещений этажа, на котором находились строительные отходы.

**3. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ**

3.1. Владелец помещения обязан сохранять 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.

**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. Использование лифта для перевозки строительных материалов производится при выполнении следующих условий:

- пол лифта, пороги и прилегающие боковые поверхности должны быть защищены чистой полиэтиленовой пленкой, которая подлежит после одноразового использования выбросу;

- мешки с сыпучими смесями (пескобетон, штукатурка и т.д.) подлежат перевозке только в одноразовых полиэтиленовых мешках.

**6. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

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

6.2. Выгул собак на придомовой территории запрещен.

6.9. Во всех необходимых случаях при нарушении общественного порядка консьерж связывается с диспетчером УО и просит вызвать дежурный наряд полиции. Диспетчер УО обязана в данном случае вызвать дежурный наряд полиции.