Утверждены решением общего собрания собственников помещений

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:
г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д. 7

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д. 7 (далее – Правила, дом) разработаны для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания в доме и пребывания на его территории, а также с целью обеспечить защиту прав и законных интересов собственников помещений дома.

1.2. Правила содержат условия соблюдения общественного порядка, утилизации отходов, содержания домашних животных, предупреждения аварийных ситуаций, соблюдения правил безопасности, включая пожарную безопасность, проведения ремонтно-строительных работ и другие вопросы пользования общим имуществом дома.

1.3. Правила базируются на взаимном уважении собственников помещений в доме и предназначены для поддержания должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества и территории в интересах всех собственников и лиц, находящихся на территории дома.

1.4. Соблюдение правил обязательно для всех собственников (владельцев) помещений в доме (включая несовершеннолетних), членов их семей, гостей, арендаторов, любых иных лиц во время пребывания на придомовой территории и в помещениях дома.

1.5. Правила размещаются на сайте управляющей организации дома по ссылке, https: /smart-ostrov.ru , на стойке консьержа или досках информации дома, в кабинете Управляющей компании, и действуют с момента их утверждения общим собранием собственников помещений в доме.

1.5. Правила могут быть изменены или дополнены решением общего собрания собственников помещений в доме.

2. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ДОМЕ

2.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, помещения для временного складирования мусора, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме инженерное оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.2. На основании решения общего собрания собственников помещений в доме в состав общего имущества может быть также включено иное имущество, предназначенное для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома. Состав общего имущества дома определяется собственниками и указывается в договоре управления домом, утверждаемом на общем собрании собственников помещений в доме.

2.3. Собственники, владельцы, арендаторы помещений и гости дома предпримут все зависящие от них меры в целях недопущения повреждения общего имущества, нарушения пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных действующим законодательством и настоящими Правилами.

2.4. В отношении общего имущества собственникам необходимо воздерживаться от проведения таких работ, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также

перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части общего имущества, производить изменения объёмно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, автоматической установки водяного пожаротушения, системы дымоудаления и подпора воздуха, системы оповещения и управления эвакуацией), присоединять к принадлежащему ему помещению части холлов и коридоров, являющихся местами общего пользования, без необходимого для этого согласования.

2.5. В целях обеспечения пожарной безопасности не допускается складировать (размещать) вещи и мебель в лифтовых холлах, вестибюле, пожарных, переходных балконах и других местах общего пользования.

В случае обнаружения таких вещей управляющая организация уполномочена самостоятельно освободить указанные места общего пользования от вещей, в том числе переместить их с территории дома и утилизировать, предварительно уведомив владельца не менее чем за 3 календарных дня. Утилизация производится за счёт владельца.

2.6. В случае обнаружения в доме бесхозных или подозрительных предметов, рекомендуется, не трогая их, немедленно поставить в известность представителя управляющей организации для принятия необходимых мер.

2.7. Управляющая организация не несёт ответственности за утрату, повреждение, кражу и иной ущерб, причинённый имуществу, оставленному собственником помещения и иными третьими лицами на свой собственный риск в местах общего пользования дома и на придомовой территории.

2.8. Не рекомендуется вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещения владельца, т.е. на окнах, дверях, стенах.

2.9. Не допускаются любые изменения, затрагивающие архитектурный облик дома, включая создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах), изменение цвета фасада, изменение цвета или раскладки створок окон, витражей, изменение конструкции остекления балконов, лоджий, предусмотренных проектной документацией дома, кроме предусмотренных нормативными актами и решением собственников общего имущества случаев.

В случае нарушения архитектурного облика дома управляющая организация уполномочена предъявлять требования, в том числе в судебном порядке, о необходимости приведения архитектурного облика дома в первоначальное состояние в соответствии с проектной документацией дома.

2.10. Размещение наружных блоков индивидуальных кондиционеров допускается в специально отведённых для этого местах, предусмотренных проектной документацией дома. При размещении наружных блоков индивидуальных кондиционеров не следует допускать отведение конденсатной воды на ограждающие конструкции оконных заполнений и площадки перед входом в жилые здания.

Собственнику помещения в доме необходимо обеспечить работу кондиционеров, вентиляционных установок и прочего оборудования в соответствии с нормативными требованиями к допустимому шуму и вибрации.

2.11. Размещение наружных блоков индивидуальных кондиционеров, без необходимого для этого согласования в порядке, установленном законодательством, на фасаде дома или в иных местах, не предусмотренных проектной документацией дома, признаётся изменением, затрагивающим архитектурный облик дома, нарушение которого предоставляет управляющей организации право предъявлять требования, в том числе в судебном порядке, о необходимости приведения архитектурного облика дома в первоначальное состояние в соответствии с проектной документацией дома.

В Квартирах допускается установка бризеров (компактных устройств приточной вентиляции) с установкой наружной решетки в нише для наружных блоков кондиционеров или в откосах окна, исключая изменение внешнего вида фасада. Установка бризеров и элементов системы, а также устройство отверстий в ограждениях осуществляется Собственником Квартиры только на основании проекта, составленного специализированной организацией, имеющей членство в СРО в области архитектурно-строительного проектирования при условии согласования с Управляющей организацией. Не допускается устраивать отверстия для установки бризеров в несущих железобетонных конструкциях, в участках междуэтажных поясов, а также простенках, при примыкании противопожарных перегородок к наружным стенам, в том числе с нормируемым пределом огнестойкости.

3. ДОСТУП НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА

3.1. Общее имущество в доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и доступ на его территорию лицам, которые в нем не проживают, может быть ограничен управляющей организацией в объёме, предусмотренном законодательством и настоящими правилами. На территории дома, включая прилегающий к нему участок, действует пропускной режим.

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

3.3. Доступ сотрудников и транспорта скорой медицинской помощи, полиции, МЧС и аварийных служб на территорию дома является беспрепятственным.

4. УТИЛИЗАЦИЯ ОТХОДОВ

4.1. Твердые коммунальные отходы утилизируются исключительно в специально отведённом месте – помещениях временного хранения мусора на жилых этажах или в специализированные мусорные павильоны при их наличии.

4.2. Для утилизации собственником крупногабаритного мусора, строительного мусора, мебели, бытовой техники и иных отходов, не относящихся к твёрдым коммунальным отходам, управляющей организацией может быть предоставлен соответствующий контейнер за дополнительную плату.

4.3. Не допускается осуществлять сброс твердых коммунальных отходов (мусор, окурки, спички, тряпки, бумажные полотенца и т.п.) и слив остатков строительных смесей, растворов и других жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование во избежание возникновения засоров и повреждения общедомового имущества.

5. СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

5.1. В целях соблюдения покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве действует Закон г. Москвы от 12.07.2002 № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве».

5.2. По общему правилу не допускается нарушение тишины и покоя граждан в следующее время:

В ночное время в период с 23 часов до 7 часов.

К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве, относятся:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли - киосках, павильонах, лотках, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

б) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

в) использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

г) использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

д) производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

е) иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях в городе Москве.

С 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию):

также не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях.

5.3. На придомовой территории и внутри дома не рекомендуется использование любой пиротехники, а также газовых баллонов, в том числе для надувания воздушных шариков.

5.4. Для предотвращения воздействия окружающего табачного дыма и веществ, выделяемых при потреблении никотинсодержащей продукции на здоровье человека, рекомендуется соблюдать Федеральный закон от 23.02.2013 №15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» и воздержаться от курения табака, потребления никотинсодержащей продукции или использование кальянов в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов, помещениях, на детских площадках.

В указанных места также необходимо воздерживаться от потребления (распития) алкогольной продукции, наркотических средств или психотропных веществ без назначения врача.

Курение табака, потребление никотинсодержащей продукции или использование кальянов может быть разрешено на основании решения общего собрания собственников помещений в доме при соблюдении установленных законом требований.

5.5. Не допускается выбрасывать предметы из окон и переходных балконов дома, сорить на территории дома, оставлять окурки и пепельницы на переходных балконах, лестничных площадках аварийных выходов.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

6.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и г. Москвы.

6.2. Выгул домашних животных на общей территории дома запрещен.

6.3. При следовании с домашним животным через общую территорию дома до места выгула домашнего животного за пределами общей территории дома, рекомендуется держать домашнее животное на руках или на поводке, чтобы обеспечить контроль над ним. Потенциально опасные собаки при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на поводке.

6.4. Владельцу домашнего животного необходимо обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах и на территориях общего пользования.

7. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И ИНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ

7.1. При проведении ремонтно-строительных и иных работ следует руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию, разработанными управляющей организацией.

7.2. Для обеспечения доступа рабочим на придомовую территорию управляющей организацией на основании заявки собственника помещения в доме или его доверенного лица оформляются пропуска. В заявке

рекомендуется указывать паспортные данные и место жительства (пребывания) рабочего.

7.3. При проведении ремонтно-строительных и иных работ необходимо соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнём, оборудовать помещение огнетушителями и иными средствами пожаротушения в соответствии с действующими нормами.

7.4. На период проведения ремонтных работ в нежилых помещениях, не являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и расположенных на первом этаже дома, и до начала осуществления в указанных помещениях коммерческий и/или иной деятельности, собственники данных помещений в целях улучшения внешнего вида дома обязаны закрыть окна с внутренней стороны защитной плёнкой или иным материалом для ограждения видимости снаружи. В случае невыполнения данной обязанности управляющая организация уполномочена предъявлять требования, в том числе в судебном порядке, о необходимости приведения окон указанных нежилых помещений в соответствии с настоящим пунктом Правил.

8. ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ И ТАКЕЛАЖНЫЕ РАБОТЫ

8.1. Для обеспечения доступа исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке, разгрузке и погрузке, собственнику помещения в доме или его доверенному лицу рекомендуется оформить пропуск.

8.2. Во избежание большого скопления исполнителей, осуществляющих услуги по перевозке, погрузке и разгрузки, рекомендуется заранее согласовать с Управляющей организацией удобное время использования разгрузочной площадки и грузовых лифтов.

8.3. Перемещение крупногабаритных предметов, строительных материалов внутри дома рекомендуется производить на лифтах, по коридорам, лестницам, специально для этого предназначенных. Удобные маршруты можно согласовать с комендантом дома.

8.4. При перемещении крупногабаритных предметов рекомендуется предохранять от повреждений напольное покрытие лифтовых холлов и коридоров, двери и дверные проёмы, а также защищать дверные откосы, кабины и двери лифтов защитными материалами.

9. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ

9.1. Не использовать электрооборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки в помещениях собственника.

9.2. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с управляющей организацией.

9.3. Не присоединяться к общедомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учёта потребления.

9.4. Без необходимого согласования не вносить изменения в инженерные системы, относящиеся к общедомовому имуществу, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, не нарушать пломбы на приборах учёта потребления

соответствующего ресурса, не демонтировать приборы учёта потребления и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

9.5. Совместно с уполномоченным представителем управляющей организации оформлять акт ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию.

9.6. Перекрывать вентили на стояках горячего и холодного водоснабжения в случае длительного отсутствия в помещении.

9.7. Соблюдать правила пользования лифтом.

9.8. Обеспечить доступ в помещение уполномоченных представителей управляющей организации и аварийных бригад в целях устранения аварии инженерных систем в помещениях собственника, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

10. ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА

10.1. Машино-место в подземной автостоянке может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования личных вещей, других предметов или в иных целях не допускается.

Размещение транспортных средств в подземной автостоянке не является заключением договора хранения. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории подземной автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

10.2. На территории подземной автостоянки, включая площади машино-мест, запрещено:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- мойка транспортных средств;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.п.);
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- складирование и/или хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, личных вещей и других предметов, кроме транспортного средства;
- хранение негорючих веществ в сгораемой упаковке, в т.ч. внутри транспортных средств.

10.3. В случае оставления собственником машино-места на территории подземной автостоянки, включая площадь машино-места, личных вещей и других предметов, кроме транспортного средства, управляющая организация наделяется правом осуществить за счет собственника машино-места перемещение оставленных личных вещей и предметов на специальный склад для хранения, о чём управляющей организацией составляется акт о перемещении, включающий фотографии, а также опись перемещаемых вещей и предметов с указанием их состояния (приложение №1 к настоящим Правилам).

С целью сохранения целостности оставленных собственником помещения личных вещей и других предметов для перемещения и хранения управляющая организация наделяется правом привлечь в указанных целях специализированные транспортные и складские организации за счёт соответствующего собственника машино-места с взысканием с него необходимых расходов.

10.4. Один экземпляр акта о перемещении и уведомление о необходимости забрать перемещённые вещи и предметы (приложение №2 к настоящим Правилам) с указанием места их хранения и стоимости затрат управляющей организации, в том числе на привлечение специализированных транспортных и складских организаций направляются собственнику машино-места, на котором указанные вещи и предметы обнаружены.

Данные документы направляются почтовой корреспонденцией заказным письмом с уведомлением о вручении, а также любым другим способом, позволяющим уведомить собственника машино-места о перемещении обнаруженных на его машино-месте вещей и предметов, размещение которых не допускается в соответствии с пунктом 11.2 настоящих Правил.

10.5. Информация о перемещении и месте хранения вещей и предметов также предоставляется комендантом дома или по телефону: 8 (800) 707-75-20.

10.6. После составления акта о перемещении собственник машино-места, на котором обнаружены вещи и предметы, размещение которых не допускается в соответствии с пунктом 11.2 настоящих Правил, обязан в полном объеме возместить управляющей организации стоимость затрат на перемещение и хранение вещей и предметов, в том числе затраты управляющей организации на привлечение специализированных транспортных и складских организаций.

10.7. В случае обнаружения вещей и предметов, размещение которых не допускается пунктом 11.2 настоящих Правил, собственник машино-места, на котором указанные вещи и предметы обнаружены, оплачивает управляющей организации стоимость услуги за организацию перемещения и хранения вещей и предметов на специальном складе в размере 5 000 руб. Затраты управляющей организации на привлечение специализированных транспортных и складских организаций оплачиваются собственниками по тарифам, установленным соответствующими организациями.

10.8. Стоимость перемещения и хранения вещей и предметов, а также стоимость услуги управляющей организации за организацию перемещения и хранения вещей и предметов на специальном складе подлежит оплате управляющей организации в течение 10 дней с даты уведомления собственника (пункт 11.4 настоящих правил) на основании платёжного документа, выставляемого управляющей организацией за очередной платёжный период.

10.9. В случае неоплаты стоимости перемещения и хранения, а также стоимости услуги управляющей организации за организацию перемещения и хранения вещей в установленный срок, взыскание осуществляется

управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.10. Возврат перемещенных на специальный склад вещей и предметов осуществляется законному владельцу машино-места (собственнику, арендатору и др.), на котором указанные вещи и предметы обнаружены, или его представителю при предъявлении правоустанавливающих документов на указанное машино-место (выписка из ЕГРН, договор аренды и др.) и документов, удостоверяющих его личность и полномочия.

10.11. При возврате перемещенных на специальный склад вещей и предметов представителем управляющей организации и владельцем машино-места или его представителем составляется акт приема-передачи, включающий опись возвращаемых вещей и предметов с указанием их состояния (приложение №3 к настоящим Правилам).

При возврате вещей и предметов, перемещенных с привлечением специализированных транспортных и складских организаций, возврат осуществляется по правилам соответствующих организаций.

10.12. В случае если перемещенные вещи и предметы не были востребованы законным владельцем машино-места (собственником, арендатором и др.) или его представителем более 6 месяцев с момента составления акта о перемещении и направления собственнику машино-места уведомления о необходимости забрать перемещённые вещи и предметы, управляющая организация обращается в суд от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением о признании невостребованных вещей и предметов бесхозяйными по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

10.13. Управляющая организация несет ответственность за сохранность вещей и предметов с момента их перемещения и составления акта о перемещении до момента их возврата законному владельцу машино-места (собственнику, арендатору и др.), на котором указанные вещи и предметы обнаружены, или его представителю, либо до передачи этих вещей и предметов специализированным транспортным и складским организациям.

10.14. Вред, причиненный вещам и предметам при их перемещении или хранении на специальном складе, в том числе в случае их хищения, возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.15. Парковка транспортных средств на свободные машино-места, не принадлежащие владельцу транспортного средства на законном основании, не допускается.

10.16. В случае выявления транспортных средств, припаркованных с нарушением пункта настоящих Правил, управляющей организацией составляется акт с участием владельца машино-места или его представителя и владельца припаркованного на нём транспортного средства (приложение №4 к настоящим Правилам). При отсутствии владельца припаркованного на нём транспортного средства акт составляется без его участия.

10.17. Для владельцев кладовых помещений, не имеющих в собственности машиномест разрешается только пеший проход к своим кладовым помещениям.

Данное ограничение введено для предотвращения несанкционированной парковки автомобилей в проездах или на чужих машиноместах.

11. ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕСТСВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

11.1. Общие положения

11.1.1. Настоящий раздел определяет дополнительные правила пользования общим имуществом, которое представляет собой оборудованные помещения с расположенными в них:

- тренажерный зал – корпус 1
- детская комната – корпус 6
- коворкинг с кинотеатром – корпус 3

(далее по тексту – Помещения общественного пространства).

11.1.2. Помещения общественного пространства предназначены для обслуживания собственников, арендаторов и посетителей (далее по тексту - Пользователи) всех корпусов дома.

11.1.3. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующими законодательными нормами и правилами в целях создания комфортных и безопасных условий проживания и пользования общим имуществом дома, сохранения общего имущества в доме, недопущения фактов нарушения прав и свобод Пользователей действиями (бездействием) других Пользователей. Любые ограничения и/или запреты, содержащиеся в Правилах, установлены с целью предупреждения и предотвращения случаев причинения Пользователям и их имуществу вреда/ущерба.

11.1.4. Управляющая организация несет обязанности по содержанию и ремонту Помещений общественного пространства, предусмотренные утвержденным общим собранием собственников договором управления с перечнем работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества. В случае включения в указанный перечень услуг администратора Помещений общественного пространства, Управляющая организация обеспечит оказание таких услуг.

11.2. Режим и условия работы Помещений общественного пространства

11.2.1. Помещения общественного пространства должны быть открыты для посещений ежедневно с 7.00 до 23.00.

11.2.2. На посещение общественных пространств распространяется Закон о тишине (“О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве”). Необходимо избегать проведение шумных мероприятий в период с 13.00 до 15.00.

11.2.3. В связи с необходимостью проведения уборки, технического обслуживания или ремонтных работ доступ в Помещения общественного пространства может быть полностью или частично ограничен.

11.2.4. Управляющая организация не отвечает за неудобства, вызванные проведением профилактических, ремонтных и иных работ, а также аварийными ситуациями, возникшими не по вине Управляющей организации.

11.2.5. Доступ в общественные пространства осуществляется при помощи системы управления доступом (СКУД). Собственники помещений, машино-мест и арендаторы помещений в Доме (далее по тексту - Резиденты) используют постоянный пропуск при посещении Помещений общественного пространства. Иные Пользователи вправе посещать Помещения общественного пространства в сопровождении Резидента.

11.2.6. Посещение и пользование Помещениями общественного пространства осуществляется без взимания отдельной платы, кроме установленных настоящими Правилами случаев.

11.2.7. Управляющая организация Дома вправе проводить в Помещениях общественного пространства различного рода мероприятия для резидентов Дома. Для подготовки и проведения указанных мероприятий использование Помещений общественного пространства в иных целях может быть полностью или частично ограничено. С афишей и анонсами мероприятий можно будет ознакомиться в Помещениях общественного пространства и/или через мобильное приложение Управляющей организации.

11.2.8. Резиденты имеют право не чаще 1 раза в месяц за отдельную плату арендовать все или отдельные зоны Помещений общественного пространства на эксклюзивной основе для проведения частного мероприятия. Для подготовки и проведения указанных мероприятий использование Помещений общественного пространства иными лицами может быть полностью или частично ограничено. Аренда Помещений общественного пространства под проведение мероприятий будет осуществляться согласно тарифам платных услуг, определенным Управляющей организацией.

11.3. Правила поведения в Помещениях общественного пространства

11.3.1. Помещения общественного пространства предназначены для использования, совместимого с целевым назначением его зон. В Помещениях общественного пространства не допускаются проведение азартных, в том числе карточных, игр, совершение религиозных и культовых обрядов, проведение коммерческих (за плату) занятий, мероприятий, а также иных не санкционированных Управляющей организацией дома общественных, публичных мероприятий.

11.3.2. При нахождении в Помещениях общественного пространства запрещено:

11.3.2.1.нарушать общественный порядок, правила противопожарной безопасности, настоящие Правила;

11.3.2.2. нарушать санитарные требования, установленные в целях предотвращения распространения инфекций (при их введении в действие уполномоченными органами);

11.3.2.3. портить имущество Дома или других лиц, нарушать чистоту и порядок в Помещениях общественного пространства;

11.3.2.4. совершать действия, нарушающие общепризнанные нормы и правила поведения в обществе, выражающие явное или косвенное неуважением к окружающим. К таким действиям относятся, в частности: нецензурная брань, оскорбительное приставание к другим лицам, игра в карточные и иные азартные игры,

11.3.2.5. находиться в пачкающей и/или сильно пахнущей одежде, а также с предметами, в т.ч. сумками, пакетами, которые могут испачкать гостей и/или имущество Помещений общественного пространства, иным образом причинить ущерб имуществу Дома, гостям и/или их имуществу либо могут служить угрозой причинения такого ущерба;

11.3.2.6. нахождение детей в возрасте до 12 лет без сопровождения родителей (лиц, их заменяющих);

11.3.2.7. распространять материалы, содержащих в себе информацию, относящуюся к экстремистской деятельности;

11.3.2.8. загромождать проходы в коридорах и Помещениях общественного пространства;

11.3.2.9. располагать, в том числе в целях бронирования мест, вещи на предназначенных для размещения людей местах;

11.3.2.10. находиться в состоянии наркотического или токсического, а также выраженного алкогольного опьянения, проносить и распивать спиртные напитки;

11.3.2.11. использование аудиотехники с включенными средствами звукоусиления, а также игра на музыкальных инструментах;

11.3.2.12. проносить наркотические и токсические вещества или стимуляторы, любые предметы, внешне напоминающие запрещенные предметы или их копии и аналоги;

11.3.2.13. находиться с животными без согласования с Управляющей организацией/администратором Помещений общественного пространства;

11.3.2.14. проносить напитки и/или продукты питания в стеклянной таре вне зависимости от места их приобретения без согласования с администрацией;

11.3.2.15. проносить взрывные устройства, взрывчатые вещества, пиротехнику, а также огнестрельное, газовое, пневматическое, травматическое и холодное оружие, предметы самообороны, боеприпасы, колющие или режущие предметы, другие предметы, которые могут быть использованы в качестве оружия;

11.3.2.16. проносить легковоспламеняющиеся, отравляющие, ядовитые, пачкающие и зловонные вещества и/или предметы их содержащие;

11.3.2.17. курить табак и/или электронные курительные изделия (электронные устройства, продуцирующее аэрозоль, пар или дым, в том числе путем нагревания жидкости, в целях их вдыхания, в том числе электронные сигареты, электронные кальяны, устройства для генерации

пара (вейпы), системы нагревания табака и т.п.) и потреблять иную никотинсодержащую продукцию в местах, специально не выделенных для курения.

11.3.2.18. вносить в Помещения общественного пространства большие сумки, коробки, чемоданы и другие предметы, создающие помехи при передвижении гостей и препятствующие эвакуации в случае пожара или чрезвычайной ситуации;

11.3.2.19. сорить и разбрасывать различные предметы в Помещениях общественного пространства;

11.3.2.20. оставлять без присмотра вещи, сумки, пакеты и иные предметы. Управляющая организация не несет ответственность за утерю, кражу или повреждение вещей Пользователей;

11.3.2.21. передвигаться по территории Помещений общественного пространства на скейте, роликовых коньках, велосипеде, сигвее, моноколесе или с использованием иных подобных средств.

11.3.2.22. В целях обеспечения безопасности в Помещениях общественного пространства может быть организовано ведение видеонаблюдения. Находясь в Помещениях общественного пространства, Пользователи дают согласие, что любая запись с их участием может быть использована в ходе процессуальных разбирательств в рамках действующего законодательства.

11.4. Последствия нарушения Правил

11.4.1. Управляющая организация/администратор вправе мотивированно потребовать от любого лица прекратить совершение нарушения и/или покинуть Помещения общественного пространства в случае нарушения им общественного порядка, настоящих Правил, причинения вреда имуществу Дома или лиц, находящихся в Помещениях общественного пространства, или создания явной угрозы указанных нарушений или причинения вреда. В случае получения указанного требования соответствующее лицо должно немедленно прекратить совершение нарушения и/или покинуть Помещения общественного пространства.

11.4.2. В целях пресечения совершения правонарушения представители Управляющей организации или привлеченной охранной организации имеют право обратиться в правоохранительные органы.

11.4.3. В случае порчи или уничтожения имущества Помещений общественного пространства Управляющая организация вправе потребовать составления акта с расчетом суммы возмещения. В случае отказа лица, ответственного за причинение вреда, от подписания акта Управляющая организация вправе подписать акт в одностороннем порядке.

11.4.4. В случае совершения лицом неоднократных в течение месяца нарушений или уклонения от возмещения причиненного ущерба Управляющая организация вправе принять меры оперативного воздействия в виде ограничения работы пропуска лица при входе в Помещения общественного пространства на срок до 1 месяца или до возмещения ущерба.

11.4.5. Для каждой зоны, входящей в состав Помещений общественного пространства (тренажерный зал – корпус 1, детская комната – корпус 6, коворкинг с кинотеатром – корпус 3) дополнительно к указанным выше разработаны специальные правила:

11.5. Правила посещения Детской комнаты

11.5.1. Для безопасного использования детского клуба необходимо предусмотреть легкую сменную обувь (чешки) или носки с нескользящей поверхностью.

11.5.2. С целью соблюдения чистоты и порядка в детском клубе необходимо воздержаться от приема пищи и напитков.

11.5.3. Управляющая организация не контролирует занятия в детском клубе и не несет ответственности за возможный вред, причиненный жизни, здоровью при посещении детского клуба.

11.6. Правила посещения Тренажерного зала (далее «Фитнес-зал»)

11.6.1. Лица до 16 лет в фитнес зал допускаются только в сопровождении родителей или иных лиц, их замещающих.

11.6.2. Запрещено находиться в фитнес зале в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения.

11.6.3. Фитнес зал следует посещать в спортивной одежде и сменной спортивной обуви, при занятии на тренажерах соблюдать правила личной гигиены, иметь личное полотенце и пользоваться им во время занятий, убирать за собой инвентарь, использовать тренажеры по назначению.

11.6.4. Во время занятий следует использовать спортивную одежду и обувь, соответствующую типу занятий. В фитнес зале Пользователь может находиться только в закрытой спортивной обуви. В Помещениях общественного пространства находиться с обнаженным торсом запрещено.

11.6.5. Посещение фитнес зала запрещено при наличии медицинских противопоказаний. Пользователь обязан прекратить занятия и обратиться к врачу, если почувствовал недомогание.

11.6.6. Пользователю следует до начала пользования фитнес залом пройти медицинское обследование.

11.6.7. Пользователь несет персональную ответственность за свое здоровье.

11.6.8. Использование тренажеров допускается исключительно в соответствии с инструкциями и рекомендациями, расположенными на тренажерах фитнес зала.

11.6.9. Функции Управляющей организации ограничиваются содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества. Управляющая организация не оказывает никаких услуг, связанных с использованием тренажеров и спортивных снарядов по их назначению.

11.6.10. Управляющая организация не контролирует занятия Пользователей и не несет ответственности:

11.6.10.1. за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Пользователя в результате использования тренажеров фитнес зала, и/или причиненным Пользователем себе самим или другими лицами; за вред, нанесенный здоровью или причиненный имуществу Пользователя собственными действиями и/или бездействием или действиями/бездействием других лиц во время занятий.

11.6.10.2. за вред, связанный с ухудшением здоровья, если состояние здоровья Пользователя ухудшилось в процессе занятия на тренажерах фитнес зала, например, в результате острого заболевания, обострения травмы или хронического заболевания, собственных действий и/или бездействий Пользователя, третьих лиц.

11.6.10.3. за соответствие рекомендаций, содержащихся на тренажерах фитнес зала, конкретным физическим показателям Пользователя и состоянию его здоровья.

12. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМАМИ ДОМОФОНИИ, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ, СИСТЕМОЙ КОНТРОЛЯ ДОСТУПА, СИСТЕМОЙ АВТОМАТИКИ ПРОЕЗДА, МОБИЛЬНЫМ ПРИЛОЖЕНИЕМ И ЛИЧНЫМ КАБИНЕТОМ (интерактивными сервисами с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет)

12.1. Настоящие правила разработаны в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

12.2. К общему имуществу дома относятся системы домофонии (включая вызывные панели, домофоны, шлагбаумы, автоматические ворота), видеонаблюдения (камеры, стационарные микрофоны, видеорегистраторы, серверы), системы контроля и управления доступом (СКУД), включая RFID-карты, Mifare-карты, брелоки, стикеры, радиометки (UHF, HF, NFC, VHF, RFID) двух форматные пропуска, турникеты, запирающие устройства, кнопки выхода, электромеханические привода, интерактивные сервисы с расширенными мультимедийными возможностями с возможностью бесконтактного открытия, а также серверное и сетевое оборудование, обеспечивающее их работу и передачу данных в мобильное приложение и личный кабинет (интерактивные сервисы с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет) для клиентов Управляющей компании.

12.3. Доступ к сервисам с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет (открытие дверей, приём вызовов домофона, просмотр онлайн-видео и архива камер видеонаблюдения) предоставляется исключительно собственникам и зарегистрированным жильцам при условии заключения соглашения об обработке персональных данных.

12.4. Запрещается:

- передавать логин и пароль от мобильного приложения и личного кабинета (интерактивных сервисов с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет), QR-коды или иные учётные данные и

идентификаторы доступа третьим лицам (кроме членов семьи, постоянно проживающих в квартире, курьерам и другим установленным посетителям);

- предоставлять третьим лицам возможность пользоваться функциями домофона, видеонаблюдения или СКУД через своё мобильное устройство (аккаунтам мобильного приложения или личного кабинета);

- пытаться получить несанкционированный доступ к системам дома (включая сканирование портов, подбор паролей, использование уязвимостей и т.п.);

- умышленно выводить из строя оборудование домофонии, видеонаблюдения или СКУД (повреждать камеры, вызывные панели, карты доступа, кабельные линии, серверы и т.д.);

- использовать системы не по прямому назначению (в том числе для слежки за другими лицами, записи личных разговоров и других действий, нарушающих законодательство РФ).

12.5. Житель, передавший учётные данные или предоставивший доступ третьему лицу, несёт полную ответственность за все действия, совершённые с использованием его аккаунта, включая причинённый ущерб общему имуществу и нарушение прав других жителей.

12.6. В случае утраты мобильного телефона, идентификаторов доступа или смены собственника/арендатора доступ к мобильному приложению и СКУД должен быть немедленно заблокирован через управляющую организацию (в течение 24 часов с момента уведомления жителем).

12.7. Запрещено использование чужих идентификаторов системы контроля доступа для прохода/проезда через двери, ворота, турникеты и др. точки доступа.

12.8. Видеозаписи с камер общего имущества и данные о проходах в системе контроля доступа хранятся не более 90 дней и могут быть предоставлены только по письменному запросу правоохранительных органов или по решению общего собрания собственников о порядке предоставлении доступа. Самостоятельное копирование и распространение записей жителями и сотрудниками управляющей компании запрещено.

12.9. Любые попытки несанкционированного доступа, взлома или повреждения систем фиксируются и влечет:

- блокировку аккаунта в мобильном приложении и личного кабинета (интерактивных сервисов с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет) и СКУД;

- возмещение причинённого ущерба в полном объёме;

- передачу материалов в правоохранительные органы (при наличии состава административного правонарушения или преступления).

12.10. Управляющая организация вправе временно или постоянно отключить доступ к мобильному приложению и личному кабинету (интерактивным сервисам с расширенными мультимедийными возможностями в сети Интернет) и СКУД жителю, систематически нарушающему настоящие правила.

12.11. Идентификаторы СКУД выдаются исключительно зарегистрированным резидентам (собственникам, жильцам, арендаторам) после предоставления согласия на обработку персональных

данных. Доступ по ним предоставляется только в зоны общего пользования и не распространяется на частные квартиры.

12.12. Запрещается передавать идентификаторы доступа третьим лицам, не зарегистрированным в системе СКУД (гостям, временным посетителям). Резидент несёт полную ответственность за несанкционированный доступ, предоставленный с использованием его идентификатора, включая ущерб имуществу или вред здоровью других лиц.

12.13. В случае утери, кражи или повреждения идентификаторов доступа, автотранспортных средств с установленными идентификаторами бесконтактного доступа (считывание государственных регистрационных знаков, радиометок,, транспондеров. Карт доступа и др. ИД), резидент обязан немедленно (в течение 24 часов) уведомить управляющую организацию для блокировки доступа. Выдача дубликата осуществляется за счёт резидента. Неуведомление влечёт ответственность за все инциденты, произошедшие с использованием утерянного идентификатора.

12.14. При смене резидента (продажа/аренда квартиры, Машино места, кладового помещения или иного объекта недвижимости в ЖК) предыдущий владелец/арендатор обязан сдать все идентификаторы СКУД, сообщить автомобильные номера ранее зарегистрированные в системе распознавания государственных регистрационных знаков и обеспечить их блокировку. Управляющая организация проводит блокировку в течение 3 рабочих дней с момента уведомления. Невыполнение влечёт отключение доступа и возможное взыскание штрафов за несанкционированный вход.

12.15. Запрещается:

- пеший проход через автомобильные рампы подземного и надземного паркинга,

- пеший проход автомобильные точки доступа с использованием идентификаторов доступа (запрещен проход через ворота, шлагбаумы).

- использование для пешего прохода и проезда автомобилей уязвимостей системы автоматического проезда (имитация государственных регистрационных знаков, использование подложных регистрационных знаков, использование открытых ограждающих устройств вслед за проезжающим автомобилем с использованием идентификатора доступа для разрешения проезда)

- проезд автотранспорта под запрещающие сигналы светофоров систем автоматизации парковки, стрелы шлагбаумов, автоматических ворот, находящихся в промежуточном или движущихся состояниях.

- останавливать транспортные средства под стрелой шлагбаума и зоне работы автоматических ворот.

Приложение №1 к Правилам пользования общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д. 7

Акт о перемещении оставленных личных вещей и предметов на специальный склад для хранения

Дата и время составления акта 00.00.0000, 00:00

Наименование управляющей организации, составившей акт _____

Настоящий акт составлен о том, что управляющей организацией перемещены выявленные личные вещи и другие предметы, складирование и/или хранение которых запрещено на территории подземной автостоянки, включая площади машино-мест.

Адрес многоквартирного дома _____

Номер машино-места, на котором выявлены личные вещи и другие предметы _____

Опись перемещаемых вещей и предметов:

Наименование	Количество	Состояние

Адрес хранения перемещённых личных вещей и предметов _____

Наименование, ИНН привлечённой специализированной транспортной организации _____

Наименование, ИНН привлечённой специализированной складской организации _____

Приложение:
1. Фотографии

Акт составили в 3-х экземплярах:

От управляющей организации	От привлечённой специализированной транспортной организации	От привлечённой специализированной складской организации
_____	_____	_____

Должность	Должность	Должность
ФИО	ФИО	ФИО
Подпись	Подпись	Подпись

Приложение №2 к Правилам пользования общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д.7

Уведомление
о необходимости забрать перемещённые вещи и предметы

исх.№_____
дата _____

Собственнику машино-места №_____
в многоквартирном доме по адресу:
_____

Настоящим управляющая организация _____ уведомляет Вас о необходимости забрать перемещённые вещи и предметы.

Перемещение осуществлено управляющей организацией в соответствии с актом о перемещении оставленных личных вещей и предметов на специальный склад для хранения от _____.

Складирование и/или хранение перемещённых личных вещей и других предметов запрещено на территории подземной автостоянки, включая площади машино-мест, в соответствии с Правилами пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами пользования общим имуществом в многоквартирном доме собственник обязан в течение 10 дней с даты получения настоящего уведомления в полном объеме возместить управляющей организации стоимость затрат на перемещение и хранение вещей и предметов, в том числе затраты управляющей организации на привлечение специализированных транспортных и складских организаций.

Стоимость затрат управляющей организации будет включена в платёжный документ за очередной платёжный период.

В случае неоплаты стоимости перемещения и хранения, а также стоимости услуги управляющей организации за организацию перемещения и хранения вещей в установленный срок, взыскание осуществляется управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а невостребованные вещи могут быть признаны бесхозяйными по решению суда (пункты 11.9, 11.12 Правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме).

Место хранения перемещённых вещей и предметов _____

Стоимость затрат управляющей организации _____

Наименование, ИНН привлечённой специализированной транспортной организации _____

Наименование, ИНН привлечённой специализированной складской организации _____

Приложение:

1. Акт о перемещении с приложением.

Генеральный директор управляющей организации
ООО «СМАРТ ОСТРОВ» _____ _____

Приложение №3 к Правилам пользования общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д. 16, корп. 3

Акт
о возврате перемещенных на специальный склад вещей и предметов

Дата и время составления акта 00.00.0000, 00:00
Наименование управляющей организации, составившей акт _____
Адрес многоквартирного дома _____
Номер машино-места, на котором выявлены личные вещи и другие предметы _____
Владелец машино-места (или его представитель) _____
Реквизиты акта о перемещении _____

Настоящий акт составлен о том, что управляющей организацией осуществлён возврат перемещённых на специальный склад вещей и предметов Владельцу машино-места (или его представителю). Владелец машино-места (или его представителю) принял от управляющей организации вещи и предметы в следующем составе и состоянии.

Опись возвращаемых вещей и предметов:

Наименование	Количество	Состояние

Владелец машино-места (или его представитель) не имеет претензий относительно состава и состояния принятых от управляющей организации вещей и предметов, перемещённых согласно акту о перемещении.

Акт составили в 2-х экземплярах:

От управляющей организации	**Владелец машино-места (или его представитель)**
_____	
Должность	
_____	_____
ФИО	ФИО
_____	_____
Подпись	Подпись

Приложение №4 к Правилам пользования общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Нижние Мнёвники, д.7

Акт
о выявлении транспортных средств, припаркованных с нарушением Правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме

Дата и время составления акта	00.00.0000, 00:00
Наименование управляющей организации, составившей акт	
Адрес многоквартирного дома	
Номер машино-места, на котором припарковано транспортное средство	
Владелец машино-места (или его представитель)	
Владелец припаркованного транспортного средства:	Фамилия, имя, отчество
	Дата рождения
	Место рождения
	Место жительства
	Серия и номер водительского удостоверения
	Серия и номер паспорта

Настоящий акт составлен о том, что транспортное средство Марка _____, Модель _____, государственный регистрационный знак _____, владелец _____ФИО_____, припарковано с нарушением пункта 11.16 Правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме на машино-месте, не принадлежащем владельцу данного транспортного средства на законном основании; согласие Владельца машино-места _____ФИО_____ на парковку данного транспортного средства отсутствует.

Акт составили в 3-х экземплярах:

От управляющей организации	**Владелец машино-места**	**Владелец припаркованного транспортного средства**
Должность		
ФИО	ФИО	ФИО

Подпись	Подпись	Подпись