

**Регламент пользования общим имуществом
в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, 3-й Донской проезд, дом 1**

Настоящий Регламент создан на основе действующего законодательства Российской Федерации с целью сохранения общедомового имущества и создания безопасных и максимально комфортных условий проживания собственников помещений (далее – Собственники), на условиях паритетности, толерантности и взаимоуважения.

Общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД) может быть использовано лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

К общему имуществу относятся: места общего пользования (помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные клетки, лестницы, шахты с коммуникациями, коридоры, крыши, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения)); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства); подземный паркинг, крыша, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.

Для целей настоящего регламента вводятся следующие определения:

собственники – собственниками жилых и нежилых помещений МКД (далее – Собственники);

жильцы – лица, в установленном порядке проживающие в МКД: собственники жилых помещений, члены семьи собственников жилых помещений, арендаторы/наниматели жилых помещений (на основании договоров аренды/найма) и члены их семьи (далее – Жильцы).

Основными задачами данного Регламента являются:

- обеспечение равных прав всех Собственников по использованию общего имущества;
- обеспечение организации прохода граждан на придомовую территорию МКД, а также въезда и выезда автомобильного транспорта на придомовую территорию;
- создание условий для круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию служебного и специального автотранспорта;
- создание максимально безопасных условий нахождения на придомовой территории Собственников и Жильцов;
- обеспечение сохранности общего имущества, элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм, ландшафтного дизайна на придомовой

территории.

Придомовая территория предназначена для совместного ее использования Собственниками и Жильцами

Придомовая территория также используется сотрудниками управляющей компании и иными лицами, не являющимися Собственниками и Жильцами (- арендаторы/наниматели нежилых помещений на основании договоров аренды/найма, сотрудники офисов/предприятий, расположенных в нежилых помещениях (далее – Сотрудники), посетители, гости, курьеры, такси и иные транспортные и иные услуги).

Требования настоящего Регламента доводятся до сведения Собственников, и Жильцов посредством размещения текста Регламента на информационных стендах в подъездах МКД.

Собственники нежилых помещений, передающие свои помещения в аренду или иное пользование третьим лицам, обязаны ознакомить своих арендаторов (нанимателей) с настоящим Регламентом и требовать от них его исполнения, а также доведения до сведения сотрудников и посетителей нежилых помещений

1. Доступ на территорию МКД

1.1. Жилой комплекс с прилегающей территорией является объектом частной собственности, в связи, с чем доступ на его территорию является ограниченным, осуществление доступа обеспечивается Управляющей компанией с использованием администраторов-контролеров (далее по тексту – Охрана). Собственники и Жильцы получают беспрепятственный доступ на территорию МКД и к объекту собственности самого Собственника.

1.2. Пеший доступ на территорию МКД осуществляется сотрудниками Охраны:

- для Собственников и Жильцов беспрепятственно;
- для гостей Собственников и Жильцов по предварительной устной или письменной заявке;
- для арендаторов/нанимателей нежилых помещений на основании передаваемого Охране ежегодно списка;
- для сотрудников нежилых помещений на основании передаваемого Охране ежегодно списка;
- для посетителей нежилых помещений только по предварительной письменной заявке, направленной сотрудникам Охраны по WhatsApp или иным способом, с указанием фамилии и имени посетителя;
- для курьеров по предварительной письменной заявке.

Охрана осуществляет выписывание пропуска для посетителей нежилых помещений с указанием ФИО посетителей.

При использовании пропуска для посетителей нежилых помещений обязательна отметка сотрудником организации, осуществляющей использование или найм нежилого помещения, о выходе посетителя из нежилого помещения, без которой Охрана не выпускает посетителя с территории МКД.

1.3. Въезд на территорию МКД автомобильных средств осуществляется сотрудниками Охраны:

- для Собственников и Жильцов беспрепятственно по ранее оформленным заявкам на автомобильные средства, которые подал Собственник;
- для гостей Собственников и Жильцов по предварительной устной или письменной заявке в адрес сотрудников Охраны;
- для нежилых помещений въезд разрешен только для арендаторов/нанимателей, сотрудников, посетителей данных нежилых помещений, а также подрядчиков нежилых помещений (клининг, доставки, др.). Одновременно на территории МКД могут находиться 10 автомобилей арендаторов/нанимателей, сотрудников и/или посетителей нежилых помещений, которые размещаются на специально отведенных местах, обозначенных отдельным цветом с надписью или табличкой «Для нежилых помещений». Соответствующие места не предназначены для парковки Собственников и Жильцов с 09 часов 00 минут до 19 часов 00 часов. При въезде на территорию МКД, сотрудники Охраны выдают разовый пропуск с обязательным указанием водителю о необходимости размещения автомобиля на гостевом месте (с указанием номера места). В случае отсутствия «гостевых мест» автомобиль арендаторов/нанимателей, сотрудников и/или посетителей нежилых помещений не допускается на территорию МКД. В случае нарушения правил размещения автомобиля на территории МКД, Охрана информирует Собственника нежилого помещения о запрете на въезд данного автомобиля в дальнейшем.

1.4. Гостевые места выделенных для нежилых помещений, могут быть заняты Собственниками и Жильцами в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут.

1.5. Грузовой автотранспорт допускается сотрудниками Охраны на территорию МКД по предварительной письменной или устной заявке от Собственников и Жильцов и стоянкой в специально отведенных для погрузки/разгрузки местах. Стоянка автотранспорта для целей погрузки/разгрузки груза разрешается не более 60 минут. В случае, если выполняемые работы по погрузке/разгрузке груза требуют большего времени, период стоянки может быть продлён на 30 минут при своевременном извещении охраны, после чего автотранспорт должен покинуть территорию МКД. Стоянка без проведения работ по погрузке/разгрузке груза грузового автотранспорта во дворе дома более 30 минут запрещена!

1.6. Доступ машин аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны, автомобилей полиции и иных федеральных и муниципальных служб, на территорию МКД осуществляется сотрудниками Охраны беспрепятственно.

1.7. Доступ на территорию МКД автомобилей такси осуществляется сотрудниками Охраны по предварительной устной или письменной заявке Собственников и Жильцов.

1.8. На придомовой территории категорически запрещается:

- наезжать на бордюрные камни, пешеходные дорожки, территорию детской площадки, ландшафтное озеленение и в зоны отдыха/спорта;
- перекрывать пути вывоза/выноса мусорных контейнеров;
- перекрывать другие автотранспортные средства, ограничивая возможность их маневра для въезда/выезда;

- перекрывать пути въезда и выезда с придомовой территории, а также пешеходные дорожки;
- нахождение на придомовой территории ТС вне разметки парковочных мест, выполненной Управляющей компанией
- проезжать через автоматические ворота со скоростью более 10 км/час;
- движение автотранспорта по придомовой территории со скоростью более 20 км/ч;
- парковка/стоянка автотранспорта на придомовой территории должна с нарушением ПДД;
- парковка автомобилей гостей Собственников и Жильцов более, чем на 24 часа без предварительного уведомления Охраны об этом со стороны Собственника/Жильца, оформившего пропуск для данного автомобиля гостя;
- закрепление за владельцем автотранспорта конкретного парковочного места на территории МКД, его ограждение и т.п.;
- нахождение на придомовой территории МКД неисправных, брошенных ТС;
- нахождение на придомовой территории МКД, оставленных на одном месте ТС более чем на 30 суток (без предварительного уведомления Управляющей компании);
- погрузка/разгрузка крупногабаритного груза после 22 часов 00 минут и до 07 часов 00 минут включительно, только по согласованию с Управляющей компанией;
- въезд на территорию МКД автомобилей грузоподъемностью свыше 3,5 тонн;
- проводить мойку и ремонт автотранспорта, слив и замену эксплуатационных жидкостей, пользоваться неисправной автомобильной сигнализацией (допускается мелкий ремонт, не приводящий к загрязнению придомовой территории, а именно: подзарядка аккумулятора, замена свечей и т.п.);
- остановка/стоянка автотранспорта с работающим двигателем (в т.ч. на период кратковременной погрузки/разгрузки и посадки/высадки), а также издавать сигналы клаксона, за исключением случаев, предусмотренных Правилами дорожного движения;
- стоянка транспортных средств посетителей/гостей, сотрудников, подрядчиков нежилых помещений вне специально отведенных мест «Для нежилых помещений»;

2. Служба администраторов-контроллеров

2.1. Служба администраторов-контроллеров МКД (далее – Охрана) осуществляет деятельность по обеспечению контроля над сохранностью общего имущества, безопасного и комфортного владения, пользования и распоряжения помещениями МКД, санкционированным доступом на территорию.

2.2. Охрана обязуется:

2.2.1. Осуществлять контроль соблюдения общественного порядка, сохранности, исправности и работоспособности общего имущества на территории МКД путем обходов территории по утвержденным графикам и контроля с помощью

систем видеонаблюдения (видеокамер, установленных на придомовой территории МКД);

2.2.2. Осуществлять контроль въезда/выезда автотранспорта на придомовой территории МКД;

2.2.3. Осуществлять контроль за парковкой автомобилей Собственников и Жильцов, а также арендаторов/нанимателей нежилых помещений, сотрудников и/или посетителей нежилых помещений на придомовой территории путем видеонаблюдения. При выявлении нарушений и возникновении внештатной ситуации - личным присутствием. Парковка автомобилей разрешается только согласно нанесенной разметке парковочных мест. Парковка автомобилей в любых других местах на придомовой территории строго запрещена.

2.3. Реагировать на срабатывания систем сигнализации припаркованных автомобилей, путем выхода к месту срабатывания, для выяснения причин срабатывания. При обнаружении фактов ДТП, ущерба автотранспорту вызывать на место происшествия собственника автомобиля, для устранения причин.

2.4. Обходить помещения МКД в случае поступления жалобы Собственников и Жильцов на проведение любых работ, связанных со строительным шумом, в выходные (субботу и воскресенье) и праздничные дни, а также в рабочие дни в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут и в период с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут.

2.5. Вежливо и корректно общаться с Собственниками и Жильцами, третьими лицами, консультировать и помогать при возникновении чрезвычайных ситуаций, проявлять личное участие и оказывать посильную помощь (консультации) в решении жизненных, бытовых ситуаций, возникающих на территории МКД.

2.6. Охрана имеет право:

2.6.1. Запрещать проведение шумных, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ (с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут и в периоде 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут, в праздничные и выходные дни (суббота и воскресенье), указанные работы запрещены). При продолжении нарушения, вызывать участкового уполномоченного полиции или дежурный наряд полиции, с написанием соответствующего заявления на нарушителя в полицию, в целях привлечения нарушителей к административной ответственности.

2.6.2. Не допускать на территорию МКД автомобили, на которые не было заявки Собственников, Жильцов и иных лиц, а также в случае отсутствия свободных парковочных мест на территории МКД для автомобилей арендаторов/нанимателей, сотрудников и/или посетителей и подрядчиков нежилых помещений.

2.6.3. При нарушении правил парковки на придомовой территории вызывать нарушителя на место и требовать устранения нарушения. При отказе в устранении нарушения предупреждать нарушителя, о том, что его доступ на придомовую территорию будет ограничен в дальнейшем.

2.6.4. Пресекать любые нарушения общественного порядка, нанесение ущерба общему имуществу МКД, распитие спиртных напитков, употребление наркотических веществ, курение в местах общего пользования. Не допускать третьих лиц на территорию МКД, при необходимости вызывать сотрудников

правоохранительных органов и передавать им нарушителей общественного порядка, с составлением соответствующего заявления на нарушителя в полицию.

3. Соблюдение общественного порядка в МКД

На территории МКД запрещается:

1. Проведение в помещениях ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, отбойников, дрели, молотков и т.п.) в выходные (суббота и воскресенье) и праздничные дни. Допускается только в рабочие дни с 9 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 15 часов 00 минут до 19 часов 00 минут;

2. В период между с 23 часов 00 минут до 8 часов 00 минут громкое пение, свист, крики, а также иные действия, нарушающие покой и тишину в ночное время, включение/эксплуатация любых производящих звуки и шумы устройств, сила и громкость которых нарушает спокойствие Собственников и Жильцов;

3. Курить в местах общего пользования (переходах, холлах, внутреннем дворе и т.д.) на территории МКД. Курение на территории жилого комплекса разрешено только в специально отведенных местах (согласно утвержденной Управляющей компанией схемы) с установленными Управляющей компанией табличками для индикации данных мест и оборудованных урнами для курения.

4. Мусорить на территории МКД.

4. Рекламные конструкции на фасаде МКД

4.1. Фасад МКД со стороны улица Орджоникидзе не предназначен для размещения рекламных конструкций коммерческих помещений, которые в нем располагаются. Фасад МКД со стороны улицы Орджоникидзе остается в первоначальном виде, как он был предусмотрен проектной документацией. В случае наличия рекламных конструкций на фасаде МКД со стороны улицы Орджоникидзе на момент утверждения данного регламента, установленные конструкции должны быть демонтированы в течение 30 дней с момента принятия настоящего регламента.

4.2. На фасадах МКД разрешается размещение рекламных конструкций исключительно над нежилыми помещениями в рамках фасада помещения (размещение и функционирование осуществляется в качестве отдельной услуги, оформляемой договором с Управляющей компанией, подлежащим согласованию в рамках ОСС) и информационных табличек у входа в помещение, что позволит обеспечить понятную навигацию для посетителей. Управляющая компания вправе разместить информационный щит с указанием схемы размещения нежилых помещений за счет Собственников нежилых помещений.

4.3. Указанные в п.4.2. рекламные конструкции должны быть технически исправны и находиться в чистоте. В случае возникновения технической проблемы с рекламной конструкцией, проблемы должны быть устранены Собственником нежилого помещения в течение 14 дней с момента выявления проблемы.

5. Внутридомовая территория МКД

5.1. На внутридомовой территории расположены объекты инфраструктуры и другое имущество МКД, предназначенное для обслуживания и отдыха Собственников и Жильцов, обеспечения условий комфортного проживания и принадлежащего Собственникам на праве общедолевой собственности.

5.2. Собственники и Жильцы имеют равные права на пользование внутридомовой территорией, в т.ч. территорией внутреннего двора, включая пространство пандусов первых этажей.

5.3. Во внутреннем дворе запрещается:

5.3.1. Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество МКД;

5.3.2. Рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья;

5.3.3. Играть в мяч (для исключения порчи имущества Собственников и Жильцов, а также нанесения ущерба зеленым насаждениям внутреннего двора);

5.3.4. Захламлять и засорять внутридомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;

5.3.5. Сажать растения без согласования с Управляющей компанией.

5.4. На территории МКД разрешается:

5.4.1. Кататься на самокатах, велосипедах, роликах и ином спортивном инвентаре;

5.4.2 Играть в мяч (в специально отведенном для этого места на детской и спортивной площадке)

5.4.3 Заниматься физическими упражнениями (в специально отведенном для этого месте на спортивной площадке)

5.4.4. Проводить досуг Собственникам и Жильцам.

5.5. Запрещается использование территории МКД (в т.ч. его внутреннего двора) для целей, означенных в п.5.4, арендаторами/нанимателями, сотрудниками и посетителями нежилых помещений, а также иными лицами без присутствия Собственников и Жильцов.

5.6. Во избежание порчи общедомового имущества (коридорная плитка, отделка стен, откосы дверей, лифты) занос/вынос тяжелых грузов производится строго с использованием тележек на надувных колесах, а крупногабаритного груза через широко открытые створки дверей.

6. Раздельный сбор мусора

6.1 Управляющая компания обязуется обеспечить Собственникам и Жильцам условия раздельного накопления твердых коммунальных отходов (мусора) в специально отведенных местах на территории МКД, предназначенных для складирования отходов и отвечающих требованиям санитарных норм и правил, а также правилами Регионального оператора по вывозу мусора. Также Управляющая компания обязуется заключить с Региональным оператором договор на оказание услуг по обслуживанию накопленных твердых коммунальных отходов.

6.2 Санитарное содержание место накопления отходов, за исключением очистки от просыпавшихся при проведении погрузочных работ отходов, поддержание исправного технического состояния и состояния элементов маркировки место накопления отходов обеспечивается Управляющей компанией.

6.3 Емкости для накопления смешанных твердых коммунальных отходов должны быть серого или иного цвета со средствами маркировки серого цвета. Емкости для накопления отходов, подлежащей переработке, должны быть синего или иного цвета со средствами маркировки синего цвета.

6.4 Собственники и Жильцы вправе использовать контейнеры для раздельного накопления твердых коммунальных отходов. Синий контейнер с надписью «Вторсырье» используется исключительно для отходов, которые подлежат переработке (бумага, некоторые виды пластика, стекло и металл) и при условии отсутствия в таких отходах жидких компонентов, пищевых (органических) веществ или загрязнений таких отходов иными органическими веществами.

6.5 Отходы от проведения работ по благоустройству и содержанию территорий (спил, смет, порубочные остатки, опавшие листья, отходы ремонта и иные подобные отходы) не подлежат накоплению в синем контейнере с надписью «Вторсырье».

6.6 Накопление твердых коммунальных отходов вне емкостей или в емкости, не предназначенные для накопления таких видов отходов на территории МКД запрещается.

6.7 В случае установки дополнительных емкостей для накопления отходов на этажах, они также должны разделяться по типу отходов и обслуживаться также как и контейнеры на улице.

7. Последствия нарушения регламента

7.1. Владелец автотранспортного средства, по своей вине повредивший ограждающие устройства/его элементы или иные малые архитектурные формы может быть ограничен в праве въезда автотранспортного средства на придомовую территорию до компенсации причиненного им ущерба.

7.2. Собственник, Жилец или их представитель, повредившие, общедомовое имущество в процессе погрузки/разгрузки может быть ограничен в праве въезда автотранспортных средств на придомовую территорию до компенсации причиненного им ущерба.