

Утверждено:

Советом дома
улица Мерзликина, 6а

Собранием собственников МКД
Протокол № ____ от _____ 2022г

Правила проживания

**собственников жилого и нежилого помещений МКД по ул. Мерзликина, 6А,
находящегося на обслуживании ООО УК «Эпохи».**

Настоящие правила разработаны на основании:

Жилищного кодекса РФ; Гражданского кодекса РФ; «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003г. № 170; «Кодекс Российской Федерации об Административных Правонарушениях» (КоАП РФ)

А также других актов и норм действующего законодательства.

Право заменять, дополнять, пересматривать действие или отменять данные Правила принадлежит общему собранию собственников. В тексте данных Правил под «обязанностями собственника помещений» принимаются правила, обязательные к выполнению как собственником любого помещения, так и арендатором данного помещения, а также членами семьи собственника, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными.

Собственник помещений обязуется выполнять настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов здания, балконов, проездов, прилегающей территории, стоянок автотранспорта.

Правила пользования общим имуществом.

Собственникам помещений не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии. Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

1. Запрещается производить в помещениях или элементах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего пользования.
2. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных телевизионных антенн на кровле дома. Собственник помещения может пользоваться коллективной телевизионной антенной.
3. Категорически запрещается оставлять мусор и отходы в коридорах и других частях элементов общего пользования.
4. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению

любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического и прочего оборудования производится за счет собственника помещения, по вине которого произошло это повреждение.

5. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом, для этого необходимо использовать легкосъёмные материалы.
6. Запрещается самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек вокруг элементов общего пользования или внутри них.
7. Запрещается устанавливать кондиционеры без установки централизованного слива либо без реализации технической возможности слива конденсата, во избежание намокания наружных стен зданий, порчи общедомового имущества, а также во избежание попадания воды из кондиционера на проходящих людей. (В качестве дренажной трубы использовать трубу, выполненную из прочного поливинилхлорида с номинальным диаметром 25А , внутренний диаметр 25мм.) Кондиционеры, установленные с нарушением выше указанных требований, должны быть демонтированы либо приведены в соответствие с вышеуказанными требованиями, с последующим восстановлением поврежденного общедомового имущества собственником жилого помещения, в котором было установлено указанное оборудование. В случае обнаружения порчи или разрушения фасада многоквартирного дома, расходы по восстановлению общего имущества возлагаются на собственников, в жилых помещениях которых установлен кондиционер, причинивший порчу. В случае невыполнения правил установки кондиционера, на собственника, установившего кондиционер с нарушениями будут оформлены документы в Жилищную Инспекцию, ремонт разрушенного фасада и отмостки будет выполнен за счет собственника, установившего кондиционер.

Правила проживания и соблюдение общественного порядка.

1. Запрещается проживание гражданина Российской Федерации без удостоверения личности гражданина (паспорта) и без регистрации.
2. Запрещается нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу, сопровождающееся нецензурной бранью в общественных местах, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества.
3. Запрещается распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ в общественных местах.
4. Запрещается появление в общественных местах в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность.
5. Собственник помещения не должен производить сильный шум в здании, совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников помещений. Все собственники должны регулировать громкость телевизоров, музыкальных инструментов и других производящих звуки устройств. Собственники не должны пользоваться или допускать пользование такими устройствами между 22-00ч. и 7-00ч., если это мешает другим собственникам.

6. Не допускаются строительные работы, связанные с повышенным источником шума (перфораторы, отбойники, дрели молотки и т.д.) продолжительностью более 4-х ч .в рабочие дни с обязательным перерывом с 13-00ч. до 15-00ч. (для отдыха малолетних детей) и не позднее 18-00ч. Не допускаются строительные работы в выходные, праздничные дни.

Правила содержания домашних животных.

1. Не допускается содержание, разведение в помещениях или элементах общего пользования домашнего скота, птицы. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.)
2. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведенных для этого местах, на остальной территории животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечить уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов общего пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты.
3. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными и освобождают администрацию Управляющей компании, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного.

Стоянка машин и складирование.

1. Хранение и стоянка личного автотранспорта на придомовых и внутриквартальных территориях допускаются в один ряд в предусмотренных для этой цели местах и должны обеспечивать беспрепятственное продвижение уборочной и специальной техники.
2. В соответствии с нормами пожарной безопасности не разрешается стоянка транспортных средств менее 10м. от цоколя дома.
3. Не разрешается стоянка транспортных средств в местах расположения площадок под мусорные контейнеры.
4. Управляющая компания не несет ответственности за повреждения, хищение или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
5. На придомовой территории не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных ТС (транспортных средств). Ремонт, обслуживание и мойка ТС не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
6. Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, запрещается. Управляющая компания не несет ответственности перед владельцем ТС за любое повреждение, утрату, которые могут при этом произойти.
7. На придомовой территории не разрешается стоянка и длительное хранение транспортных средств, а также стоянка грузовых автомобилей (категории С). Длительной стоянкой (хранением) транспортных средств является – нахождение транспортного средства на территории земельного участка, на котором расположен данный дом, без движения (без перемещения) более 21 календарного дня, с момента его постановки на место стоянки.

Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, повреждения или расходы, возникшие в результате несанкционированно припаркованных ТС.

Правила работы сотрудников охранного предприятия на территории МКД

Сотрудник охраны прибывает к месту службы 7 часов 45 минут утра (за 15 минут до начала дежурства), в форменной одежде установленного образца. Знакомится с оперативной обстановкой на охраняемом объекте. Принимает служебную и техническую документацию. Специальные средства охраны и надзора за охраняемым объектом. Сверяет наличие и количество специальных ключей по журналу выдачи. Проверяет работоспособность системы видеонаблюдения за охраняемым объектом. Проверяет и принимает имущество согласно описи, санитарное состояние служебного помещения. По результатам принятия дежурства расписывается в журнале рапортов, и с этого момента несет всю полноту ответственности за охраняемый объект и сохранность имущества, находящегося в служебном помещении.

Обязанности охранника во время несения дежурства

- обеспечивать общественный порядок на указанной территории, дома, детской площадке, подземной автостоянке, крыши здания и прилегающей территории;
- фиксировать и докладывать руководству ООО ЧОП, обо всех замечаниях, рекомендациях со стороны Руководства ООО УК «Эпохи» охраняемого объекта, и о ходе исполнения обязанностей;
- вести запись поступающей информации в рабочем журнале, а распоряжения и информационные письма с обратной стороны «журнала приема-сдачи дежурств»;
- своевременно предпринимать действия о правонарушениях, обнаруженных при видео фиксации (сохранить видео запись, доложить руководству ЧОП и Руководству ООО УК «Эпохи»);
- вести запись приёма / выдачи ключей от охраняемого комплекса в соответствующем журнале «приёма – выдачи ключей» с указанием (даты, точного времени, Ф.И.О.);
- пресекать неуважение к обществу, со стороны нарушителей правопорядка на территории охраняемого объекта, не допускать (ненормативная речь, шелканье семечек, а также нанесение вреда имуществу ООО УК «Эпохи»);
- не допускать распитие напитков, содержащих алкоголь в общественных местах на территории охраняемого объекта
- своевременно предупреждать и пресекать противоправные действия и посягательства на имущество ООО УК «Эпохи» в частности установленные специальные знаки, элементы ограждения территории и её благоустройства, шлагбаумы, лифты, и т.д.;
- вести контроль по эксплуатации шлагбаума, не допускать работу не исправного шлагбаума, а также при климатических условиях (при сильных морозах, ветре, и.т.д. не допускать не санкционированное использование шлагбаума);
- не допускать проникновения в подъезды дома подозрительных лиц. В случае прибытия наёмных работников по ремонту квартир или находящегося в них оборудования (кондиционеры, вентиляция и т.д.), ставить в известность руководство ООО УК «Эпохи» и получить подтверждение на проведение работ у собственника квартиры;
- вести контроль разгружающегося и загружающегося транспорта на территории охраняемого объекта (дома, детской площадки), в случае необходимости обращаться за подтверждением к собственнику квартиры, в ООО УК «Эпохи»;

- вести контроль за автотранспортом, на территории охраняемого объекта припарковаться могут только автотранспорт жильцов, согласно утвержденного списка ООО УК «Эпохи» и гости жильцов с уведомлением сотрудника охраны, вести журнал учета автотранспорта посетителей объекта;
- при необходимости содействовать в обеспечении правильной постановки автотранспорта, на открытой (уличной) автопарковке;
- выполнять разовые поручения ООО УК «Эпохи», направленные на улучшение и обеспечение комфортных и безопасных условий;
- ограничить доступ транспортных средств и посетителей на территорию охраняемого объекта путем закрытия ворот в ночное время;
- не допускать постановки автотранспорта у въездов на подземную авто – парковку и проездах между автотранспортом;
- вести контроль при выносе строителями строительного мусора, не допускать его складирования у дверей подъездных мусоросборников;
- без согласования ООО УК «Эпохи», не допускать передачи третьим лицам, (в том числе собственникам квартир), ключей от подвалов, технических этажей, лифтовых шахт, чердаков и других инженерных коммуникаций;
- порядок и режим обходов (осмотр) дверей, служебных помещений, при обнаружении нарушения целостности, немедленно поставить в известность, руководство охраняемой организации и ООО УК «Эпохи», с занесением записи в «журнал приёма-сдачи дежурства»;
- задержание лиц, совершивших хищение ТМЦ, или другие противоправные действия на территории охраняемого объекта;
- составление на них первичных материалов, актов и передачи в органы дознания по согласованию с руководством охраняемой организации;

На территории охраняемого объекта: ООО УК «Эпохи» - ЗАПРЕЩЕНО

- распитие спиртных напитков в т. ч. Пива;
- курение в не предусмотренных для этого местах;
- мусорить, щёлканье семечек на охраняемой территории ООО УК «Эпохи»
- складирование мусора около мусорных баков, в подъездах и лифтовых кабинках;
- хождение, катание на (двухколесных) велосипедах, игра футбол, выгул собак – НА ГАЗОНАХ;
- рвать цветы;
- лазанье по заборам, столбам, крышам домиков, песочниц;
- постановка автотранспорта у въездов на подземную авто – парковку и проездах между автотранспортом;
- движение автотранспорта по тротуарам;

- нанесение надписей и рисунков на стенах строений, заборах;
- сбор компаний людей после 20:00 ч на территории охраняемого объекта ООО УК «Эпохи»;
- использование инвентаря детской площадки не по назначению.

Действия охранника в особых случаях:

При пожаре охранник обязан:

- осуществляет меры безопасности при возникновении очага пожара;
- при обнаружении очага возгорания или задымления на территории охраняемого объекта, экстренно оповещает средствами связи руководство ООО ЧОП и ООО УК «Эпохи» - оценивает обстановку и степень опасности возгорания;
- приступает к ликвидации очага возгорания доступными средствами пожаротушения, действует согласно инструкции при пожаре;
- при невозможности локализовать очаг возгорания своими силами, вызывает пожарную команду по тел.: «01»;
- принимает меры по эвакуации людей из очага ЧС (грамотно и спокойно без паники обеспечивает эвакуацию людей на данном участке за территорию опасного очага возгорания);
- эвакуирует ТМЦ (товарно-материальные ценности), обеспечив при этом их сохранность;
- принимает меры к освобождению маршрутов подъезда пожарных машин к объекту возгорания.

При обнаружении ВОП (взрывоопасный предмет) категорически запрещается:

- прикасаться, поднимать, переносить или перекачивать с места на место;
- наносить удары (ударять по корпусу, а также один боеприпас о другой);
- закапывать в землю или бросать в водоём;
- предпринимать попытки к разборке или распиливанию;
- бросать в костёр или разводить огонь вблизи него.

При ЧС (Чрезвычайных ситуациях) охранник обязан:

- при возникновении ЧС на данном участке охраняемой территории, экстренно информирует средствами связи руководство ООО ЧОП и директора ООО УК «Эпохи» заступает в распоряжение согласно инструкции ЧС;
- обращает внимание на бесхозно оставленные предметы (коробки, свертки, рюкзаки и т.д.), в местах скопления людей на территории охраняемого объекта;
- не нарушать (не трогать, не перемещать, и т.д.) целостность обнаруженных предметов, не допускать к ним других лиц, ограничить доступ работников до прибытия специальных служб;
- устанавливает предупредительные знаки;
- принимает меры по ликвидации ЧС и эвакуации людей из очага ЧС (грамотно и спокойно без паники обеспечивает эвакуацию людей на данном участке за территорию опасного очага).

№	Наименование службы	Номер телефона
1	Штаб по делам ГО и ЧС Железнодорожного района	
2	Пожарная часть №	01 круглосуточный
3	Участковый пункт полиции Отдела полиции № УВД по г. Барнаулу	02 ;
4	Скорая помощь Железнодорожного района	03

При нападении на охраняемый объект:

- по мере возможности отразить нападение, вызвать Г.Б.Р. (Группу Быстрого Реагирования) нажатием тревожной кнопки, если нет угрозы для жизни окружающих и своей жизни;
- немедленно по мере возможности оповестить о происшествии руководство ООО ЧОП, руководство ООО УК «Эпохи», и действовать согласно распоряжениям;
- осуществлять охрану задержанных до прибытия сотрудников МВД и передать им задержанных по акту
- при невозможности задержания нарушителей, подробно запомнить и зафиксировать письменно внешние приметы нападавших, их одежду, отличительные черты лица, средства передвижения, направление убийства и т.д., принять меры к сохранению улик и следов.

При обходе территории по установленному маршруту обращать внимание на состояние спортивных и детских площадок, автомобильных парковок, наличие замков на подвальных и других нежилых помещениях (тех. этажи, электрощитовые и др.) Один раз за время дежурства делать поэтажный обход МКД. Во время обхода необходимо обращать внимание на состояние входных дверей подъездов, доводчиков дверей, наличие замков на эл. щитовых, целостность дверей тамбуров, наличие внутренних замков и ручек, освещение лестничных площадок и подъездов домов. Особое внимание необходимо обращать на состояние замков и дверей машинных и чердачных помещений. По итогам обхода делается запись в журнале обходов с указанием всех выявленных недостатков. По результатам смены заполняется суточная сводка. В исключительных случаях- пишется служебная на имя руководителя.

1. Во время обхода проводить профилактические беседы с гражданами по фактам нарушения ими правил проживания. Обращать внимание на факты употребления спиртных напитков и курения в общественных местах. Проводить разъяснительную работу с гражданами по выгулу домашних животных.
2. При авариях систем (отопления, водоснабжения, электроснабжения, неисправности и поломки лифтов, сотрудник охраны немедленно вызывает аварийную службу управляющей компании).
3. Сотрудник охраны обязан реагировать на все телефонные звонки граждан с жалобами и заявлениями при этом должен быть культурным и вежливым в разговоре, производить запись в журнале заявок.

Общие правила безопасности.

Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов.

Следует закрывать за собой окна на общих балконах, во избежание разбития окон порывом ветра.

В зимний период необходимо производить очистку подоконников окон, козырьков, лоджий, балконов, во избежание обледенения выступающих частей, что может привести к падению осколков льда и, как следствие к травмированию, проходящих внизу людей.