Правила внутреннего распорядка и проживания

**1. Сфера действия настоящих Правил**

1.1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) являются официальным внутренним документом Жилого комплекса «Гринвич» (далее Жилой комплекс) и обязательны для соблюдения всеми жителями Жилого комплекса «Гринвич» (далее Пользователи), сотрудниками Управляющей Компании (далее УК) а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими движимое и недвижимое имущество на территории Жилого комплекса для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственников жилых помещений, членов их семей (включая несовершеннолетних), нанимателей, арендаторов и посетителей Жилого комплекса, находящимися с ведома собственника в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении, в пределах здания или придомовой территории Жилого комплекса.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.3. Каждый Пользователь обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории Жилого комплекса.

1.4. Пользователи должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия одних Пользователей не должны нарушать законных прав и интересов других Пользователей Жилого комплекса.

**2. Общая информация**

2.1. Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и других нормативных актов в сфере жилищных отношений. Все термины, использованные в

Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ.

2.2. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением общего собрания ТСЖ, являются обязательным для всех лиц, указанных в пункте 1.1. настоящих Правил.

2.3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями.
2.4. Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске (для частных объявлений) и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, адреса проживания и контактного телефона. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

2.5. Жилые помещения в Жилом комплексе используются исключительно для проживания. Пользователи не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Собственник или наниматель помещения, арендатор помещения обязан обеспечить доступ технического персонала обслуживающих организаций для проведения профилактических и ремонтных работ в свое подвальное помещение, а также, для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий.

2.7. При длительном отсутствии каждый Пользователь должен заботиться о том, чтобы его квартира/дом в случае опасности могла быть доступна для предотвращения или устранения повреждений.

2.8. Все сдающие внаём собственники ответственны за то, чтобы установленные Правила включались как их составная часть в соответствующие действующие договора о найме. При нарушениях Правил съёмщиком или посетителем владелец помещения ответственен за то, чтобы потребовать от своего съёмщика в надлежащей форме соблюдения Правил и, в зависимости от тяжести случая, обратиться с письменным напоминанием с угрозой разрыва контракта, а в случае повторного требования соблюдать законные и договорные Правила немедленно или в установленный срок, - разорвать контракт.

2.9 Собственники помещений в Жилом комплексе обязаны выполнять Правила.

2.10. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

2.11. Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

**3. Переустройство, ремонтно-строительные работы, обслуживание централизованных систем коммуникаций**

3.1. Пользователь обязуется не вносить существенных изменений в конструктивные элементы зданий и сооружений. Любые существенные изменения фасадов, элементов фасадов, конструкции ограждений прилегающей к блоку территории Пользователь обязан предварительно согласовать в письменной форме со всеми собственниками жилых блоков в домах, расположенных на земельных участках № 2, 4, 6.

3.2. Пользователь обязуется не возводить капитальных сооружений на прилегающем его к жилому блоку земельном участке. Под капитальными сооружениями понимаются все подсобные строения, в том числе бани, сараи.

3.3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения.

3.4. Не нарушать целостность и конструкцию стен, являющихся разделительными между соседними блоками, по причине размещения в этих стенах вентиляционных и дымовых каналов.

3.5. В случае присутствия в чердачном помещении вентиляционных и дымовых каналов, Пользователь обязуется соблюдать их целостность и допускать специалистов обслуживающих организаций для проведения ремонтных, восстановительных и других работ.

3.6. В случае присутствия в подвальном помещении жилого блока общего водомерного узла на весь блокированный дом, Пользователь обязуется допускать специалистов обслуживающих организаций для проведения ремонтных, восстановительных и других работ, а также для снятия показаний счетчика.

3.7. Запрещается производство работ:

• в выходные и праздничные нерабочие дни;

• сопряженных с шумом, ранее 8-00 и заканчивать их позднее 22-00 часов;

• с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;

• без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

• с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

3.8. Пользователь согласен с установкой на его блоке систем или сетей телевидения, связи, радиофикации, газификации, предназначенных для всего здания.

**4. Внешний вид земельных участков и построек на территории Жилого комплекса**
4.1. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

4.2. Пользователи обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

4.3. В случае использования изгородей и заборов со стороны улицы, должны соблюдаться общие требования к конструкции (одинаковая высота, соблюдение линии), единая цветовая гамма. Изгороди и заборы должны также постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

4.4. Пользователи обязаны соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

4.5. Пользователи обязаны согласовывать с соседями, все планируемые работы на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным генеральным планом застройки Жилого комплекса. Согласования преследует исключительно цели соблюдения интересов жителей соседних участков.

**5. Пользование придомовой территорией**

5.1. Проведение фейерверков и запуск петард на территории Жилого комплекса запрещено.
5.2. Запрещено ходить, мусорить на газонах.

5.3. На прилегающих к домам территориях не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории Жилого комплекса не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.4. Разводить огонь на крыльце запрещено.

5.5. Разводить открытый огонь на собственном участке рекомендуется не ближе 5 метров от любой постройки.

**6. Пользование дорогами на территории Жилого комплекса**

6.1. Дороги на территории Жилого комплекса предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Жилого комплекса грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

6.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Жилого комплекса грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Жилого комплекса, а также для обеспечения процесса строительства.

6.3. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

6.4. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса скоростной режим: не более 10 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Жилого комплекса может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Жилого комплекса.

6.5. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Жилого комплекса осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

**7. Стоянка машин и складирование**

7.1. На территории Жилого комплекса не разрешается стоянка и складирование ветхих, ржавых или сломанных транспортных средств

7.2. Запрещается парковка, и мойка транспортных средств на тротуарах, газонах, пешеходных дорожках, детских и спортивных площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Автозапчасти, которые больше не используются, должны быть утилизированы надлежащим образом.

7.3. Запрещена стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 минут.

7.4. Собственники и Наниматели не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких либо предметов в элементах совместного пользования без соответствующего согласования всеми собственниками жилых помещений Жилого комплекса.

7.5. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина или других взрывчатых или легковоспламеняющихся материалов.

7.6. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах совместного пользования, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

7.7. Сваливание старой мебели или подобных предметов на задних двориках и перед гаражом категорически запрещено.

**8. Уборка территории Жилого комплекса (мусор и отходы)**

8.1. На территории Жилого комплекса запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

8.2. В случае нарушения требований пункта 11.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

8.3. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные на специализированных площадках.
8.4. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Пользователем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.
8.5. При проведении ремонта, собственник обязан собирать и вывозить весь строительный мусор своими силами и за свой счет по мере его накопления, но не менее чем раз в месяц.

8.6. При выезде или въезде новых жителей в жилое помещение, его собственник без ограничений, прежний или новый, обязан убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда. И компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно, обще домовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производиться собственником самостоятельно.

8.7. Пищевыми отходами или чем-то подобным запрещается кормить свободноживущих животных, особенно птиц, выбрасывая мусор через окно.

8.8. Выбивать, вытряхивать или чистить постели, матрацы, покрывала, одежду, обувь и т. д. из окон не разрешается.

8.9. Каждый Пользователь обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

**9. Содержание животных**

9.1. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу.

9.2. Пользователь, на участке и/или в доме которого содержатся домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Жилого комплекса и их имущества, а также тишину и порядок.

9.3. Категорически запрещен выгул собак на территориях, прилегающей к детским площадкам. На территории Жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории ЖК, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

9.4. Собак бойцовых и крупных пород разрешается выгуливать на общественных территориях только в наморднике. А на своей территории обеспечить собаке содержание, при котором собака не сможет самостоятельно оказаться на общественных и/или соседских территориях.

9.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

9.6. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила, своевременно делать прививки. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

9.7. Содержание на придомовых участках животных, птиц и пчел запрещается.

9.8. Следует немедленно сообщать УК обо всех случаях появления бездомных животных на территории Жилого комплекса для принятия соответствующих мер.

9.9. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

**10. Контроль за шумом**

10.1. Соблюдать принятый «тихий час» и не выполнять нарушающие тишину работы или не заниматься какой-либо другой деятельностью, нарушающей тишину, во время «тихого часа».

10.2. Для «тихого часа» устанавливается следующее время:
в рабочие дни с 22-00 до 8-00 часов, а также с 13-00 до 15-00, в выходные и праздничные дни – постоянно. На территории Жилого комплекса все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда жители Жилого комплекса отдыхают.

10.3. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

10.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 8-00 до 22-00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

10.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Пользователь обязан предупредить соседей и УК о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня.

10.6. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

10.7. Избегать любых мешающих другим звуков при открытых окнах и дверях, а также на балконах, террасах и участках.

10.8. Приучать детей к соблюдению покоя в помещении и на придомовой территории, особенно во время, указанное в пункте 13.2. и не разрешать игры на лестничных площадках, проезжей части, частной собственности.

10.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими «шумопроизводящими» устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей (комнатную громкость).

С 22-00 до 8-00 часов в Жилом комплексе должна соблюдаться тишина.

**11. Озеленение**

11.1. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов на общественных территориях. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

11.2. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на общественных территориях Жилого комплекса и в местах совместного пользования разрешается, при предварительном согласовании планов посадки с Правлением/УК.

11.3. Родители, которые не выполняют или плохо выполняют присмотр за детьми, несут ответственность за повреждения и загрязнения, в которых виновны их дети.