

# Правила проживания в многоквартирных домах, находящихся в управлении МУП «Комбинат благоустройства-Гаспра»

## 1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении МУП Комбинат благоустройства Гаспра (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

## 2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

1. 2.1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).
2. 2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.
3. 2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.
4. 2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.
5. 2.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.
6. 2.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.
7. 2.7. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны немедленно убирать за ними экскременты (гигиенические пакеты Проживающие могут получить бесплатно в Управляющей компании).
8. 2.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.
9. 2.9. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.
10. 2.10. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
11. 2.11. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.
12. 2.12. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.
13. 2.13. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.

14. 2.14. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.
15. 2.15. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.
16. 2.16. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.
17. 2.17. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:
  1. 2.17.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.
  2. 2.17.2. Запрещается производство работ:
    - в воскресные и праздничные нерабочие дни;
    - сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 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;
    - с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.
  3. 2.17.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.
  4. 2.17.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.
18. 2.18. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих.  
С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.
19. 2.19. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.
20. 2.20. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

### **3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме**

1. 3.1. Проживающим запрещается:
  - использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
  - размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
  - снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;
  - загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей;
  - устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
  - устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.
2. 3.2. Согласно решения собственников, установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, фасаде и лоджиях зданий не допускается. В соответствии с п. 4.3.4. договора технического обслуживания и эксплуатации необходимо согласование факта, места и времени установки внешнего блока.
  3. 3.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.
  4. 3.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.
  5. 3.5. Разрешается вывешивать объявления только в местах определенных Управляющей компанией.
  6. 3.6. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.
  7. 3.7. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.
  8. 3.8. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.
  9. 3.9. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.
  10. 3.10. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.
  11. 3.11. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.
  12. 3.12. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

## **4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования**

1. 4.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.
2. 4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

3. 4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.
  1. 4.3.1. Утечка воды внутри помещения:
    - перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
    - если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
    - вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
    - не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
    - не производить самостоятельно ремонтные работы.
  2. 4.3.2. Затопление помещения извне:
    - установить источник затопления:
      - если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
      - если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.
  3. 4.3.3. Неисправность электросети:
    - установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
    - уведомите Управляющую компанию;
    - если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.
4. 4.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.
5. 4.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:
  - не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
  - не оставляйте автомобили открытыми;
  - старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
  - не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
  - не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
  - при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.
6. 4.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую компанию.

## 5. Ответственность за несоблюдение Правил

1. 5.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.
2. 5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

# Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах

## 1. Общие требования

1. 1.1. Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.
2. 1.2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а так же другие нормативные требования в области пожарной безопасности.
3. 1.3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:
  1. 1.3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;
  2. 1.3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (печей, плит и т.д.), электрических приборов и устройств;
  3. 1.3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а так же при проведении огнеопасных работ;
  4. 1.3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.
4. 1.4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.
5. 1.5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:
  1. 1.5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.
  2. 1.5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а так же информировать других лиц о происшествии.
  3. 1.5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
  4. 1.5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.
6. 1.6. Если необходима эвакуация жителей:
  1. 1.6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;

2. 1.6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
3. 1.6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.

**4. 1.6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.**

## 2. Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений

1. 2.1. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
2. 2.2. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
3. 2.3. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;
4. 2.4. В жилом здании запрещается:
  1. 2.4.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
  2. 2.4.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
  3. 2.4.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
  4. 2.4.4. Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
  5. 2.4.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
  6. 2.4.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
  7. 2.4.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;
  8. 2.4.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
  9. 2.4.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
  10. 2.4.10. Оставлять без присмотра оборудование, печи и камины, если это не разрешено техническими условиями, а так же электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;

11. 2.4.11. Использовать поврежденные отопительные приборы и дымоходы, перетапливать печи;
  12. 2.4.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
  13. 2.4.13. Отогревать замершие трубопроводы с помощью открытого огня;
  14. 2.4.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
  15. 2.4.15. Произвольно оборудовать или использовать газовое, электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
  16. 2.4.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
  17. 2.4.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
  18. 2.4.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а так же производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
5. 2.5. На эвакуационных путях запрещается:
1. 2.5.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
  2. 2.5.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
  3. 2.5.3. Оборудовать склады и кладовки, а так же хранить различные материалы на лестничных клетках;
  4. 2.5.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
  5. 2.5.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях;

### **3. Инженерно - технические системы и оборудование**

1. 3.1. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
2. 3.2. Управляющая компания обеспечивает содержание инженерно-технических систем и оборудования в рабочем порядке;
3. 3.3. Инженерно-технические системы эксплуатируются в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
4. 3.4. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющего домом о неисправностях систем и оборудования;

### **4. Рекомендации**

1. 4.1. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
2. 4.2. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.