

ПРАВИЛА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ПЕРЕУЛОК БУЛЬВАРНЫЙ»**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие Правила Жилого комплекса «Переулок Бульварный» (далее по тексту – «Приложение №3» и/или «Правила») утверждены общим собранием Собственников Помещений в МКД по согласованию с УК в целях обеспечения благоприятного, комфортного и безопасного пользования общим имуществом Собственников Помещений в МКД (далее по тексту – «общее имущество»).

1.2. Правила обеспечивают поддержание архитектурного облика МКД, так как и МКД и ЖК «Переулок Бульварный» в целом, имеют индивидуальный особенный архитектурный стиль, являющийся результатом авторского замысла проектировщика и осуществления проекта строительства ООО ИСК «Русь».

1.3. Общее имущество, в том числе, но не исключительно помещения и места общего пользования, придомовая территория, детские и спортивные площадки, земельный участок под МКД, являются для целей Правил – территорией Жилого комплекса «Переулок Бульварный» (далее по тексту – «ЖК «Переулок Бульварный»).

1.4. Правила определяют порядок пользования общим имуществом, права и обязанности Собственников и иных лиц, пользующимися и/или владеющих Помещениями на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ (далее по тексту – «лица пользующиеся Помещением»), а также ответственность за нарушения порядка пользования общим имуществом.

1.5. Правила обязательны для исполнения и соблюдения Собственником, лицами пользующимися Помещением. Собственник, лица пользующиеся Помещением и УК, обязуются соблюдать и исполнять Правила, Договор, и действующее законодательство РФ.

2. ПРАВИЛА СОБЛЮДЕНИЯ ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО И ПРОПУСКНОГО РЕЖИМОВ

2.1. В целях исключения возможности бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств в ЖК «Переулок Бульварный», Собственники приняли решение установить на территории ЖК «Переулок Бульварный» пропускной режим, и осуществлять допуск лиц на территорию ЖК «Переулок Бульварный», при предъявлении ими документов, дающих право на вход (выход) лиц, въезд (выезд) транспортных средств.

2.2. Пропускной режим обеспечивается в порядке, предусмотренном Правилами и действующим законодательством РФ, в том числе Законом РФ от 11.03.1992 № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», за счет средств Собственников Помещений частной охранной организацией, имеющей лицензию на осуществление частной охранной деятельности (далее по тексту – «ЧОП»).

2.3. Выбор ЧОП и заключение с ней договора на оказание охранных услуг осуществляет УК.

2.4. Документы, дающие право на вход (выход) лиц, въезд (выезд) транспортных средств:

– документы, подтверждающие в соответствии с действующим законодательством РФ право собственности либо иное право пользования и (или) владения Помещением;

– основной пропуск (электронный пропуск);

– временный пропуск – выдается на конкретный срок, указываемый в пропуске;

– иные документы в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Основной и временный пропуски выдаются, блокируются и аннулируются:

– УК по заявлению Собственника (в том числе полученного по эл.почте) для самого Собственника и иных указанных им лиц при предъявлении документа, удостоверяющего личность /либо свидетельства о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения/, и документов, подтверждающих в соответствии с действующим законодательством РФ право собственности.

– УК по заявлению лица, пользующиеся Помещением (в том числе полученного по эл.почте), для него самого при предъявлении документа, удостоверяющего личность, и документов, подтверждающих в соответствии с действующим законодательством РФ право пользования и (или) владения Помещением.

2.6. В целях входа (выхода) и въезда (выезда) транспортных средств, получения, блокирования, аннулирования, восстановления, проверки и замены основного и временного пропусков, сообщения об утере пропуска, решения любых иных вопросов входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств необходимо обращаться в УК в рабочие дни с понедельника по пятницу с 9 ч. 00 мин. по 18 ч. 00 мин., по адресу: 630082, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д. 95, этаж техническое подполье, помещение 33, конт. тел. + 7 (383) 399-10-55, в иное время необходимо обращаться к дежурным сотрудникам ЧОП в ближайшем КПШ на территории ЖК «Переулок Бульварный», конт. Тел. + 7 (383) 399-10-55, конт. Тел. ЧОП + 7 (383) 288-31-88.

2.7. Вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных, обеспечивается и контролируется их представителями, опекунами и попечителями

соответственно. УК и ЧОП не несут ответственность за вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных.

2.8. Вход (выход) лиц, въезд (выезд) транспортных средств на территорию ЖК «Переулок Бульварный» осуществляется в следующем порядке:

2.8.1. Для Собственников и лица, пользующиеся Помещением, при предъявлении документов, предусмотренных п. 2.4. Договора, сотруднику ЧОП либо в случае наличия электронного пропуска самостоятельно пользуясь электронными считывателями.

2.8.2. Для гостей, курьеров, служб доставки, подрядчиков и исполнителей работ и услуг (далее по тексту – «Гостей») производится одним из следующих способов:

- Либо по временному пропуску, выданному УК в порядке, предусмотренном 2.5.1. Правил;

- Либо Собственник или лица, пользующиеся Помещением непосредственно разрешают пропуск Гостей, связавшись при помощи по домофона с охраной и сообщив ФИО гостя; либо открывают калитку при помощи домофона в жилом Помещении после звонка гостя; - Либо лично встречают гостей и пропускают их по своему пропуску.

2.8.3. Въезд транспортных средств:

- Въезд на территорию ЖК «Переулок Бульварный» транспортных средств запрещен, кроме автомобилей аварийных и специальных служб, проведения погрузочно-разгрузочных работ в соответствии с настоящими правилами;

- Въезд Собственников и лица, пользующихся Помещением, в подземные автостоянки осуществляется при помощи основного пропуска (электронного), запрограммированного на открытие ворот подземной автостоянки;

- Въезд транспортных средств на территорию ЖК «Переулок Бульварный» для осуществления погрузочно-загрузочных работ осуществляется по временным пропускам выдаваемым УК в порядке предусмотренном п. 2.4. и 2.5. Правил. Транспортное средство должны быть чистыми и не иметь утечки ГСМ. При наличии загрязнений и/или протечек ГСМ транспортное средство на территорию не пропускается. Временный пропуск размещаются на приборной доске за лобовым стеклом автомобиля. Погрузочно-разгрузочные работы производятся в специально предназначенных для этих целей местах. Разгрузка большегрузной транспортных средств (спецтехники): длинномеров, крупногабаритных фургонов, производится за пределами жилого комплекса. проезд большегрузной техники: длинномеров, крупногабаритных фургонов на территорию ЖК «Переулок Бульварный» запрещается. Выезд автомобилей осуществляется после сдачи временного пропуска сотруднику ЧОП на выезде из ЖК «Переулок Бульварный».

2.9. Первично однократно Собственнику Застройщиком выдается:

- на каждое жилое Помещение 3 основных (электронных) пропуска на вход (выход);

- на Машино-места в подземной автостоянке 1 основной (электронных) пропуск на въезд (выезд);

- на Кладовую при отсутствии жилого Помещения 1 основной (электронный) пропуск на вход (выход);

- на офисные помещения 3 основных (электронных) пропуска на вход (выход).

2.10. В случае утери основного (электронного) и/или временного пропусков Собственник, лицо по заявлению которого он выдан сообщить об этом в УК либо в дежурному сотруднику ЧОП.

2.11. При утере, либо утрате работоспособности основного (электронного) пропуска по не гарантийным случаям, либо по истечении гарантийного срока, при иной необходимости Собственник и лица, пользующиеся Помещением могут за отдельную плату приобрести дополнительные основные (электронные) пропуска в УК. Стоимость основного (электронные) пропуска (вход, въезд) определяется УК.

2.12. Собственник и лица, пользующихся Помещением обязаны ознакомить с Правилами лиц, которым он выдает и/или передаёт основной и/или временный пропуска, либо иным образом обеспечивает для них вход (выход) и (или) въезд (выезд) на территорию ЖК «Переулок Бульварный».

2.13. При смене Собственника Помещения Собственник обязан самостоятельно передать основные пропуска (электронные) новому Собственнику и аннулировать временные пропуска. При прекращении у лица, пользующиеся Помещением, соответствующих прав в отношении Помещения, лица, пользующиеся Помещением, обязаны передать основные пропуска Собственнику и аннулировать временные пропуска. Контроль за выполнением лицом пользующиеся Помещением, указанной обязанности осуществляет Собственник Помещения. УК вправе в случае неисполнения Собственником либо, лицом, пользующиеся Помещением, указанной обязанности самостоятельно блокировать и/или аннулировать указанные пропуска.

2.14. Контроль за сохранностью, исправностью и наличием основных и временных пропусков осуществляют Собственники и лица, пользующиеся Помещением самостоятельно.

2.15. Руководство УК и ЧОП не несут ответственности за вход и въезд на территорию ЖК «Переулок Бульварный» третьих лиц, действия и (или) ущерб, причиненный третьими лицами, вошедшими и(или) въехавшими по пропускам Собственников, членов их семей и лиц пользующиеся Помещением, Гостей, либо указанными лицами любыми иными способами была предоставлена возможность входа и (или) въезда на территорию ЖК «Переулок Бульварный» (в том числе, но не исключительно при входе либо въезде на территорию в след за открывшим калитку, либо ворота соответственно).

2.16. УК и ЧОП не несут ответственности за вещи, оставленные без присмотра на территории ЖК «Переулок Бульварный».

2.17. УК осуществляет контроль за исполнением обязательств ЧОП. В случае нарушения ЧОП своих обязанностей, ЧОП самостоятельно несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и договором, заключённым между УК и ЧОП.

2.18. Собственник при обнаружении неисполнения и/или ненадлежащего исполнения ЧОП своих обязательств сообщает в УК время и обстоятельства нарушения. УК проводит внеплановую проверку исполнения обязательств ЧОП и обстоятельств, указанных Собственником.

3. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ

3.1. Въезд транспортного средства для целей осуществления погрузочно-разгрузочных работ производится на основании временного пропуска выданного УК в порядке предусмотренном разделом 2 Правил.

3.2. В целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ допускается временная остановка на территории ЖК «Переулок Бульварный» транспортных средств в специально отведенных для этих целей местах, на период времени объективно необходимый для выполнения погрузочно-разгрузочных работ.

3.3. По завершению погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно незамедлительно выехать с территории ЖК «Переулок Бульварный». Временный пропуск подлежит сдаче при выезде с территории ЖК «Переулок Бульварный» сотруднику ЧОП на ближайшем КПП.

3.4. При погрузочно-разгрузочных работах, Собственник, а также лицо пользующееся Помещением соответственно, обязаны обеспечить упаковку груза (в т.ч. но не исключительно вещей, мебели, оборудования, строительных материалов и мусора, и т.п.) исключающую его выпадение, разбрасывание, рассыпание, пыление, строительные смеси дополнительно упаковать в целлофановые мешки, использовать бахилы, пешеходные тротуары, полы в местах общего пользования в МКД по ходу движения, а также в лифте, застелить пленкой.

3.5. По окончании погрузочно-разгрузочных работ Собственник, а также лицо пользующееся Помещением соответственно, обязаны привести тротуары, места общего пользования, лифт, в прежнее состояние, убрать пленку и мусор, а также произвести при наличии загрязнений и пыли в результате разгрузки/погрузки влажную уборку.

3.6. В случае привлечения к погрузочно-разгрузочным работам третьих лиц, Собственник, а также лицо пользующееся Помещением соответственно, обязаны обеспечить и контролировать ознакомление и исполнение Правил привлечёнными третьими лицами.

3.7. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Правил УК вправе не допускать на территорию транспортное средство, либо остановить выполнение погрузочно-разгрузочных работ, до устранения нарушений.

3.8. Производство погрузочно-разгрузочных работ осуществлять в рабочее дни с 09 ч. 00 мин. – до 13 ч. 00 мин. и с 15 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин (время местное).

4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ В ПОМЕЩЕНИИ

4.1. Вход (выход) на территорию ЖК «Переулок Бульварный» работников подрядных организаций и прочих исполнителей работ и услуг (далее по тексту – «Подрядчики») производится на основании временного пропуска, выданного УК в порядке, предусмотренном разделом 2 Правил.

4.2. Подрядчики (их работники) обязаны соблюдать требования законодательства РФ, в том числе но не исключительно прямо либо косвенно регламентирующее выполнение работ и (или) оказание соответствующих услуг, иметь опрятный внешний вид, знать и соблюдать Правила.

4.3. Работы по перепланировке и переустройству Помещения необходимо производить в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Перед началом работ по перепланировке и переустройству Помещения, Собственнику необходимо обратиться с письменным заявлением в УК. По окончании работ по перепланировке и переустройству Собственник обязан предоставить в УК исполнительные схемы всех инженерных сетей.

4.4. Перед началом выполнения ремонтных работ в Помещении в целях получения информации о размещении инженерных сетей и иных необходимых технических сведений, необходимо пройти инструктаж в УК. В случае привлечения к выполнению ремонтных работ третьих лиц (далее по тексту – «Подрядчиков») Собственник обязан направить Подрядчика для прохождения инструктажа в УК.

4.5. Перед началом выполнения ремонтных работ в Помещении и до окончания их выполнения, на выходе из Помещения необходимо установить противопожарную защиту в виде мокрой простыни, постелить на пол перед входной дверью мокрую тряпку и смачивать их по мере высыхания.

5. ОБЩИЕ ПРАВИЛА

5.1. Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет средств Собственника.

5.2. Запрещается:

5.2.1. Выливать и сбрасывать в систему канализации легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты,

пищевые отходы, бытовой и строительный мусор, песок, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, предметы личной гигиены, тканевые и одноразовые полотенца, влажные салфетки, памперсы; кроме туалетной бумаги, вещи и предметы, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

5.2.2. Пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, ванными, душевыми кабинками, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;

5.2.3. Загромождения входа в электрощитовую, ИТП, подвал жилого дома. Хранение и/или складирование вещей, предметов и прочего имущества в местах общего пользования.

5.2.4. Ставить автомобили на въезде и выезде из подземных автопарковок, у автоматических ворот.

5.2.5. Проведение работ, связанных с повышенным шумом в период с 13-00 до 15-00 часов (время местное), а так же в выходные и праздничные дни.

5.2.6. Изменять ограждение придомовой территории (в т.ч. конфигурацию, цвет и т.п.), внешнюю конфигурацию дома путем пристраивания, удаления и внесения иных изменений в конструктивные элементы, в т.ч. не изменять крыльцо.

5.2.7. Заходить в Помещение поста охраны без приглашения сотрудника ЧОП.

5.2.8. Осуществлять устройство смотровых приемков в подземной автостоянке.

5.3. На территории ЖК «Переулок Бульварный запрещено:

5.3.1. Выбрасывание, хранение, складирование и (или) временное размещение мусора и прочих отходов, вне мест, специально предназначенных для сбора и размещения мусора. Выбрасывание, хранение, складирование и (или) временное размещение мусора и прочих отходов, вне мест, специально предназначенных для сбора и размещения мусора.

5.3.2. Стоянка, остановка, парковка транспортных средств, вне мест специально предназначенных для этих целей. На территории ЖК «Переулок Бульварный» допускается временная остановка аварийных, специальных и оперативных служб при исполнении своих обязанностей, а также допускается временная остановка в специально отведенных местах для остановки транспортных средств в целях посадки или высадки инвалидов, в целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ (на период объективно необходимый для выполнения разгрузки /погрузки).

5.3.3. Распитие алкогольных напитков;

5.3.4. Курение вне мест специально предназначенных для этих целей;

5.3.5. Мойка, ремонт, и/или техническое обслуживание спецтехники и транспортных средств.

5.3.6. Использовать искусственные водоемы и фонтаны, циркулирующую в них воду, в целях принятия водных процедур или в бытовых либо технических целях.

5.3.7. Выгул домашних животных вне мест специально предназначенных для этих целей;

5.3.8. Устанавливать и (или) размещение на газонах предметов, оборудования, спецтехники и транспортных средств, временных конструкций и сооружений.

5.3.9. Размещение рекламы, рекламных конструкций, сооружений и материалов, социальной рекламы, объявления физических лиц или юридических лиц, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, справочно-информационных и аналитических материалов.

5.4. Собственник/Потребитель, иное лицо пользующееся и/или владеющее Помещением на ином предусмотренной действующим законодательством основании обязуется:

5.4.1. Производство ремонтных работ осуществлять в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. – до 13 ч. 00 мин. и с 15 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин (время местное).

5.4.2. Размещать систему кондиционирования внутри лоджии, расположенной в квартире, с отводом конденсатных стоков в систему канализации в Помещении.

5.4.3. Осуществлять выгул домашних животных в местах, специально отведенных для этих целей. Осуществлять за ними уборку территории, при выгуле использовать намордник и поводок.

5.4.4. Отключать функцию автоматического запуска транспортного средства при его размещении в подземной автостоянке во избежание загазованности помещения.

5.4.5. Бережно относиться к зеленым насаждениям, сохранять цветы и другие элементы благоустройства и озеленения, вносить изменения в озеленение с согласования УК только в виде дополнительной посадки цветов.

5.4.6. Поддерживать архитектурный облик МКД, в т.ч. не производить изменения остекления и не изменять конфигурацию балконов, лоджий и окон, не производить тонировку окон, не размещать кондиционеры на внешних стенах МКД, не вносить иных изменений в фасад МКД.

5.4.7. Обеспечивать чистоту и порядок на придомовой территории МКД, в помещениях являющихся общим имуществом Собственников, а также на территории ЖК «Переулок Бульварный».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

6.1. В случае нарушения, неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Правил лица, допустившие нарушения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Договором и Приложением № 3.

6.2. При неоднократном (2 и/или более раз) нарушении правил нахождения на территории ЖК «Переулок Бульварный» транспортного средства (неправильная парковка автомобиля и (или) парковка в непредназначенном для этого месте, проезд большегрузной техники, нарушение ПДД, действий, связанных с ущемлением прав жителей комплекса, парковка на бордюрах и газонах) УК вправе заблокировать чип-ключ и электронный пропуск.

6.3. В случае неоднократного (2 и/или более раз) нарушения Правил лицом, выполняющим работы и/или оказывающим услуги, в том числе работником организаций выполняющих работы и (или) оказывающих услуги, УК вправе ограничить допуск либо полностью не допускать указанное лицо на территорию ЖК «Переулок Бульварный».

6.4. В случае, если нарушение Правил повлекло необходимость восстановительного ремонта, УК взимается штраф в размере суммы затрат УК на восстановительный ремонт, на основании Акта выполненных работ подписанного в порядке предусмотренным Договором.

6.5. В случае, если нарушение Правил повлекло необходимость внеплановой уборки, УК взимается штраф в размере суммы затрат УК на внеплановую уборку согласно с утвержденным УК расценками на дополнительные работы, на основании Актов выполненных работ подписанного в порядке предусмотренным Договором.

УК:

Собственник:

_____/ А.С. Филимонов _____/ _____
Подпись Ф.И.О. Подпись Ф.И.О.