

Утверждены общим собранием  
собственников квартир  
многоквартирных домов по адресам:  
ул. Московская, 77 и ул. Шейнкмана, 90  
(ж/к «Москва») (протокол от 01.08.2013г)  
**с изменениями**, утвержденными общим собранием  
собственников квартир  
многоквартирных домов по адресам:  
ул. Московская, 77 и ул. Шейнкмана, 90, Шейнкмана, 88  
(ж/к «Москва») (протокол от 30.12.2017г)

Директор ООО «УЖК «Территория»  С.Г. Лоскутов

**Правила обеспечения охраны общественного порядка,  
сохранности и рационального пользования общей долевой собственностью,  
соблюдения правил поведения собственниками, соблюдения пожарной безопасности  
и закона о тишине в жилом комплексе «Москва»  
(сокращенное наименование: «Правила проживания в ЖК «Москва»)**

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила обеспечения охраны общественного порядка, сохранности и рационального пользования общей долевой собственностью, соблюдения правил поведения собственников и их гостей, соблюдения пожарной безопасности и закона о тишине в жилом комплексе «Москва» (далее – «Правила») разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ, и другими нормативными актами и утверждены решением общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, 77 и ул. Шейнкмана, 90 (ЖК «Москва»). Правила являются обязательными для всех собственников помещений в ЖК «Москва» вне зависимости от факта личного голосования и его результатов.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять настоящие Правила принадлежит общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме ЖК «Москва».

1.3. Настоящие Правила разработаны в целях:

- обеспечения сохранности общего имущества и возможности его использования по назначению;
- создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, жизни, здоровья и других законных интересов;
- защиты имущества собственников;
- повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений;
- соблюдения требований пожарной безопасности, положений о соблюдении тишины, правил содержания домашних животных.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия, определения и сокращения:

1.4.1. Под понятием «собственник»/«жильцы» понимается наряду с собственником и другие лица, арендующие/проживающие/работающие в принадлежащем ему помещении. Соответственно, под обязанностями собственника помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как собственником помещения лично, так и арендатором данного помещения, а также членами семьи собственника (или арендатора) помещения, их работниками, временно проживающими лицами, гостями или приглашенными;

1.4.2. Управляющая компания (УК) - организация любой организационно-правовой формы и формы собственности, осуществляющая от имени собственников помещений

управление многоквартирным жилым домом и заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт имущества в многоквартирном доме;

1.4.3. Охрана – сотрудники частного охранного предприятия, которое оказывает услуги охраны придомовой и дворовой территории, а также общего имущества ЖК «Москва» на основании соответствующего договора с Управляющей компанией;

1.4.4. Придомовая территория ЖК «Москва» - территория вокруг многоквартирных домов ЖК «Москва», предназначенная для обслуживания этих домов, и расположенная в границах земельного участка ЖК «Москва».

1.4.5. Дворовая территория ЖК «Москва» - территория, ограниченная по периметру домами ЖК «Москва».

## **2. Правила доступа на территорию ЖК «Москва».**

### **2.1. Доступ на придомовую территорию.**

2.1.1. Доступ пешеходов на придомовую территорию свободный.

2.1.2. Доступ автотранспорта на придомовую территорию осуществляется через шлагбаумы, расположенные на въездах в ЖК с улиц Куйбышева и Шейнкмана:

а) въезд на придомовую территорию с улицы Куйбышева предназначен как для собственников помещений, так и для их гостей и посетителей. Доступ автотранспорта собственников осуществляется с помощью именных магнитных ключей, подносимых к считывающему устройству, либо с использованием переговорного устройства с охранником, в случае наличия госномера автомобиля в регистрационной базе Охраны при отсутствии именного магнитного ключа. Доступ автотранспорта иных лиц осуществляется путем использования переговорного устройства с охранником в следующем порядке:

- автотранспорт гостей собственников, служб доставки и такси допускается на придомовую территорию при условии предварительного уведомления Охраны ожидающим их собственником с помощью домофонной связи. Охрана фиксирует уведомление в специальном журнале / программе. Для доступа на придомовую территорию гостевому автотранспорту необходимо подъехать к шлагбауму и, нажав кнопку переговорного устройства, сообщить охране, куда и к кому направляется автотранспорт, после чего проследовать вдоль проезда и занять наиболее удобное свободное место, не создавая при этом помех, преград либо неудобств для остальных участников движения. Если собственник не сообщил о приезде автотранспорта, которого он ожидает, то по приезду указанного автотранспорта Охрана связывается с собственником посредством домофонной связи. Если с собственником связаться не удалось, охрана не пропускает автотранспорт на придомовую территорию;

- автотранспорт специальных служб (скорая помощь, полиция, пожарная охрана и т.п.), а также машины частных охранных предприятий, выезжающие в помещение, расположенное в ЖК «Москва», в случае срабатывания охранной сигнализации, установленной в таком помещении, допускаются на придомовую территорию свободно и в любое время;

- автотранспорт посетителей офисов и магазинов допускается на придомовую территорию в рамках квот, установленных Советом дома пропорционально занимаемой площади. Для доступа на придомовую территорию необходимо подъехать к шлагбауму и, нажав кнопку переговорного устройства, сообщить охране, в какой офис (магазин) направляется автотранспорт.

Собственникам и гостям собственника на время нахождения на придомовой территории ЖК «Москва» рекомендуется разместить идентификационную карточку, выданную УК, на лобовом стекле или передней панели автомобиля таким образом, чтобы была возможность прочитать и сверить идентификационный номер этой карточки с номером в журнале Охраны.

б) въезд на придомовую территорию со стороны улицы Шейнкмана предназначен исключительно для собственников помещений, а также автотранспорта специальных служб

(скорая помощь, полиция, пожарная охрана и т.п.) и машин частных охранных предприятий, выезжающих в помещение, расположенное в ЖК «Москва», в случае срабатывания охранной сигнализации, установленной в таком помещении, допускаются на придомовую территорию свободно и в любое время.

## 2.2. Доступ на дворовую территорию.

2.2.1. Дворовая территория ЖК «Москва» является закрытой территорией.

2.2.2. Доступ пешеходов на дворовую территорию осуществляется следующими способами:

- а) со стороны ул. Московская - через калитки, расположенные при въезде во двор;
- б) со стороны ул. Шейнкмана - через подъездную галерею;
- в) со стороны въезда в паркинг на ул. Шейнкмана через калитку, расположенную рядом с въездом.

Все входы оборудованы переговорными устройствами и считывающими устройствами и могут быть использованы для входа/выхода как собственниками жилых помещений, так и их гостями (посетителями). Все собственники и арендаторы парковочных мест в паркингах также могут попасть на территорию ЖК «Москва» через входы, расположенные в паркингах.

На дворовую территорию и в подъезды домов собственники жилых помещений попадают при помощи именных магнитных ключей. Гостей (посетителей) жилых помещений Охрана допускает только после обязательного уточнения информации о прибытии гостей (посетителей) с собственником по домофонной связи.

Посетителям и сотрудникам нежилых (офисных) помещений вход на дворовую территорию строго запрещен.

Сотрудники МВД, ФСБ, Прокуратуры и других правоохранительных структур допускаются на территорию беспрепятственно после уточнения цели их прибытия, проверки удостоверения личности, регистрации в журнале охраны.

2.2.3. Доступ автотранспорта на дворовую территорию осуществляется через двухступенчатую систему шлагбаумов, расположенных на въезде с дублера улицы Московской, и через въезд с улицы Шейнкмана:

а) въезд на дворовую территорию с дублера улицы Московской осуществляется путем использования считывающего и переговорного устройства с охранником в следующем порядке:

- автотранспорт собственников допускается на дворовую территорию для проведения погрузочно-разгрузочных работ на период не более 1 (одного) часа, а также для проезда на паркинг;

- автотранспорт служб доставки и такси допускается на дворовую территорию при условии предварительного уведомления Охраны ожидающим их собственником. При этом стоянка во дворе такого транспорта не должна превышать 30 мин., за исключением доставки строительных и иных материалов, требующих более длительного времени разгрузки. В последнем случае стоянка транспорта разрешается в течение разумного времени по согласованию с Управляющей компанией;

- автотранспорт специальных служб (скорая помощь, полиция, пожарная охрана и т.п.), а также машины частных охранных предприятий, выезжающие в помещение, расположенное в ЖК «Москва», в случае срабатывания охранной сигнализации, установленной в таком помещении, допускаются на дворовую территорию свободно и в любое время;

- автотранспорт посетителей офисов и магазинов на дворовую территорию не допускается.

б) въезд на дворовую территорию с улицы Шейнкмана является запасным.

2.2.4. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем на дворовой территории запрещается. На территории ЖК «Москва» запрещается сквозное движение, учебная езда,

стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т., а также стоянка автотранспорта рядом с местами, предназначенными для спуска колясок и велосипедов.

2.2.5. Движение по дворовой территории осуществляется со скоростью не более 5 км/час в строгом соответствии с Правилами дорожного движения.

2.2.6. Автотранспорту категорически запрещено заезжать и парковаться на территории детской площадки (в порядке исключения - только высотные строительные работы по согласованию с УК).

2.3. Допуск на территорию специалистов аварийных служб электросетей, водоканала и других служб осуществляется по заявкам Управляющей компании. Контроль над проводимыми работами возлагается на Управляющую компанию.

### **3. Правила обеспечения безопасности в ЖК «Москва»**

3.1. Система безопасности в ЖК «Москва» включает в себя:

3.1.1. 2 диспетчерских поста охраны (расположены в подъезде № 1 дома № 90 по ул. Шейнкмана и в паркинге с улицы Шейнкмана), в которые поступают вся информация с видеокамер, установленных на все входные (выходные) и въездные (выездные) группы, в паркингах и на их фасадах, подъездах и улице с обзором придомовой и дворовой территории.

3.1.2. 2 стационарных поста охраны (будки), которые расположены по углам придомового проезда вдоль дома по ул. Московская, 77 и предназначены для контроля общественного порядка, въезда и выезда автотранспорта на придомовую территорию, правил его парковки.

3.1.3. Шлагбаумы, оснащенные считывающими и/или переговорными устройствами, установлены на всех въездах на придомовую, дворовую территории, а также на въездах в паркинги.

3.2. Информация с видеокамер поступает на регистрирующее устройство, установленное на диспетчерском посту охраны, и сохраняется в течение двух недель. Видеоинформация может быть получена собственником только по письменному заявлению в Управляющую компанию с указанием даты, времени и интересующего события. Видеоинформация также может предоставляться сотрудникам МВД РФ в случаях противоправных действий граждан, выраженных в порче общего и частного имущества, угрозе жизни и здоровью людей, находящихся на охраняемой территории.

3.3. Именные магнитные ключи (с целью) для прохождения на дворовую территорию и в подъезды Управляющая компания выдаёт только собственникам жилых помещений ЖК «Москва». Собственникам нежилых (офисных) помещений запрещается выдавать и копировать ключи для распространения их, как среди сотрудников, так и среди посетителей. Управляющая компания вправе производить перекодировку магнитных ключей один раз в год.

3.4. Каждый собственник квартиры имеет возможность круглосуточной связи с постами охраны с помощью домофона (для этого достаточно поднять трубку домофона).

3.5. В случае возникновения аварийной ситуации собственник обязан связываться с диспетчерской службой.

### **4. Правила пользования общим имуществом ЖК «Москва»**

4.1. Собственники помещений, а также Управляющая компания не должны использовать общую собственность в целях, не соответствующих целям проживания и деятельности Управляющей компании, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства;

4.2. Собственники /арендаторы/ жилых помещений могут находиться на территории ЖК «Москва» без ограничения времени вместе со своими гостями

(посетителями), соблюдая настоящие Правила, а также нормы поведения, обязательные для всех лиц на территории РФ.

4.3. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли, кроме случаев, определенных общим собранием собственников ЖК «Москва». Пешеходные дорожки, подъезды зданий и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.4. Детские сады, центры по уходу за детьми и другие подобные организации, расположенные в ЖК «Москва», имеют право проводить прогулки на территории общего двора детей, посещающих эти организации, с 10 до 11 ч. и с 16 до 17 ч. при условии заключения с Управляющей компанией договора об использовании общей территории в коммерческих целях. Размер платы за такое использование устанавливается Управляющей компанией по согласованию с Советом дома. В иное время прогулки детей из детских садов, центров по уходу за детьми и других подобных организаций, расположенных в ЖК «Москва», на общей дворовой территории запрещены.

4.5. Запрещается вывешивать объявления на лестничных площадках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности Управляющей компании, предназначена доска объявлений в холле 1-го этажа и специальные стенды, установленные в подъезде.

4.6. Весь мусор и бытовые отходы должны собираться в специальные контейнеры, а крупногабаритный мусор - в соответствующие контейнерные площадки для сбора отходов. Категорически запрещается оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет.

4.7. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы.

4.8. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи и другие подобные предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования, производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение (засор).

4.9. Запрещается производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания собственников и с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм.

4.10. Запрещается самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

4.11. Запрещается хранение личных вещей, бытовых предметов и другого имущества в местах общего пользования, на лестничных площадках, переходных лоджиях, на дворовой (придомовой) территории ЖК «Москва».

## **5. Правила проживания и соблюдение общественного порядка в ЖК «Москва»**

5.1. На территории ЖК «Москва» запрещается:

5.1.1. В соответствии с Законом Свердловской области от 14.06.2005 г. «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области» собственник (арендатор) и члены его семьи не должны использовать устройства, создающие шум, слушать громкую музыку, играть на музыкальных инструментах, играть в активные подвижные игры, а также совершать иные действия, нарушающие тишину и покой граждан, с понедельника по четверг в период с 23.00 до 8.00 ч., а в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни – в период с 18.00 до 11.00 ч., а также во все дни в период с 13.00 до 15.00 ч.;

- 5.1.2. Подавать звуковые сигналы перед шлагбаумом, воротами паркинга, воротами дворов и во дворе;
- 5.1.3. Оставлять на придомовой территории ЖК ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства;
- 5.1.4. Оставлять на общедомовой территории ЖК прицепы, домики на колесах, транспортные средства для отдыха, лодки и другой крупногабаритной транспорт;
- 5.1.5. Осуществлять на общедомовой территории ЖК мойку транспортных средств;
- 5.1.6. Производить на общедомовой территории ЖК ремонт и обслуживание транспортных средств, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами;
- 5.1.7. Распивать спиртные напитки на общедомовой территории ЖК;
- 5.1.8. Курить в местах общего пользования: на лестничных площадках, в лифтах, прилифтовых холлах, рядом с входными группами. Строго запрещено курить на детской площадке!
- 5.1.9. Рисовать на стенах и элементах благоустройства, сидеть на спинках скамеек, поставив ноги на сиденье, и любым другим образом портить общее имущество;
- 5.1.10. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов;
- 5.1.11. Выгуливать собак на дворовой территории ЖК «Москва». При этом собак до места выгула, расположенного за территорией ЖК «Москва», необходимо держать на руках или выводить на коротком поводке. Собаки на территории ЖК «Москва» должны быть в наморднике, за исключением тех, которые находятся на руках у хозяев. Владельцы собак в случае необходимости должны немедленно самостоятельно убирать за ними экскременты;
- 5.1.12. Разводить открытый огонь;
- 5.1.13. Запускать фейерверки на общедомовой территории ЖК.

## **6. Правила проведения строительных работ**

6.1. Время проведения строительных работ, вызывающих появление повышенного уровня шума и вибраций (работа дрелями, перфораторами, болгарками, молотками и иными подобными инструментами), и вывоза мусора:

- Будние дни: с 09.00 до 20.00 ч. (перерыв с 13.00 до 15.00 ч.);
- Суббота: с 10.00 до 18.00 ч. (перерыв с 13.00 до 15.00 ч.);
- Воскресенье и нерабочие праздничные дни: работы запрещены.

6.2. Если правило, установленное п. 6.1 Правил, нарушается, охрана обязана пресекать данные действия любыми возможными способами, в т.ч. отключать данное помещение от электроэнергии, не впускать строительную бригаду на объект, а также вызывать наряд полиции.

6.3. Лица, занимающиеся ремонтом (переустройством) помещений в ЖК «Москва», в т.ч. сотрудники подрядных, строительных организаций, допускаются на дворовую территорию только в присутствии собственника либо по списку, предоставленному собственником в Управляющую компанию и Охрану.

6.4. Погрузка и разгрузка строительных и иных материалов в больших объёмах (или негабаритные грузы) производится с помощью грузового лифта с обязательным наведением порядка после окончания работ. Пассажирский лифт в таком случае использовать запрещено. В случае нанесения ущерба общему имуществу, поломки лифтов или значительного загрязнения в местах общего пользования, управляющая компания или Охрана составляют соответствующий акт и выставляют счёт виновному собственнику для оплаты за уборку или ремонт общего имущества.

## **7. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

7.1. Несоблюдение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил является Акт о нарушении, составленный уполномоченными представителями Управляющей компании.

7.2. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, их бесхозяйственное 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.

7.3. В случае несоблюдения настоящих Правил жильцом, не являющимся собственником данного помещения, или гостем собственника и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения.

7.4. Собственники помещений, являющиеся владельцами собак обязаны оплатить дополнительную уборку в размере 500 рублей за каждый факт загрязнения собакой мест общего пользования в ЖК «Москва»;

7.5. Собственники помещений, оставляющие строительный, бытовой мусор в неустановленных местах обязаны оплатить дополнительную уборку в размере 500 рублей за каждый случай;

7.6. Собственникам помещений, владеющим автомобилями, которые нарушают правила парковки на придомовой территории и мешают проезду другим автомобилям, в т.ч. скорой помощи, пожарным, МЧС и др. службам, запрещается въезд на придомовую территорию сроком определенным документом «Правила проживания в ЖК «Москва» утвержденным общим собранием собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме.

7.7. В случае нарушения собственником помещения установленной настоящими Правилами продолжительности стоянки автотранспорта на дворовой территории ЖК (более 1 часа) и правил ПДД, такому собственнику запрещается въезд на своем автотранспорте на территорию двора сроком на **1 неделю**. В случае повторного нарушения продолжительности стоянки автотранспорта в течение 3 месяцев со дня предыдущего нарушения либо однократного грубого нарушения Правил парковки/стоянки (напр., оставление автотранспорта более 12 часов) запрет на въезд на дворовую территорию устанавливается сроком на **1 месяц**.

7.8. В случае, если на придомовой или дворовой территории, в подъезде шумит гражданин/группа граждан либо во дворе находятся посетители/сотрудники офисных и торговых помещений (коммерческих организаций), а также иные лица в нарушение положений Правил о допуске на дворовую территорию ЖК «Москва», охрана обязана предпринять все необходимые меры для того, чтобы указанные лица покинули территорию ЖК «Москва» (в т.ч. вызывает тревожную группу либо наряд полиции).

7.9. В случае нарушения жильцами квартиры правил, касающихся соблюдения тишины, охрана обязана предпринять все необходимые меры для того, чтобы указанные лица прекратили такое нарушение (в т.ч. вызывает тревожную группу либо наряд полиции).

7.10. Охрана и Управляющая компания несут ответственность за общее имущество, переданное под охрану. К общему имуществу относятся входные группы подъездов, качели, игровые комплексы, скамейки, фонари, стены зданий и сооружений, зеленые насаждения, металлические ограждения, световые и декорационные элементы, оборудование видеонаблюдения. Охрана не несет ответственности за имущество, находящееся внутри помещений подъездов, квартир, подвалов и т.д., иными словами за то имущество, которое не сдавалось под охрану, но при противоправном действии третьих лиц, принимает все возможные меры по предотвращению и/или ликвидации негативных последствий.