

УТВЕРЖДЕНЫ
Общим собранием членов
ТСЖ «Миракс Парк»
Протокол – от «__» _____ 2014 г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «МИРАКС ПАРК»

1. Общие положения
2. Пользование жилым помещением
3. Правила пользования жилым помещением
4. Пользование нежилым помещением
5. Правила пользования общим имуществом
6. Правила содержания домашних животных
7. Правила переустройства и ремонта жилых помещений
8. Коммерческая деятельность на территории жилого комплекса

10. Правила пользования автотранспортом на территории жилого комплекса
11. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил
12. Заключительные положения

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирном жилом комплексе, расположенном по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, 94, к. 1-5 (далее жилой комплекс), разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. И другими нормативными актами, регуливающими жилищные правоотношения.

Правила проживания для жильцов созданы для того, чтобы обеспечивать добрососедское проживание в жилом комплексе. Они дополняют договорные и соответствующие нормы закона. Принцип правил проживания состоит в уважении и понимании между соседями, и принятии норм, которые особенно необходимы в жилом комплексе. Каждый жилец должен знать, что его права заканчиваются там, где притесняются права соседа. Все жильцы должны чувствовать свою ответственность за соблюдение этих «Правил проживания». Соблюдение правил контролируется Правлением ТСЖ, службой охраны и сотрудниками эксплуатирующей организации.

ТСЖ – товарищество собственников жилья.

ЖК – жилой комплекс

Общее имущество – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом являются:

- помещения общего пользования (лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, приквартирные и прилифтовые холлы);
- крыша;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен дом;
- элементы озеленения, благоустройства и другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов жилого комплекса;
- детская площадка.

ОДС – Объединенная Диспетчерская Служба.

Проживающие – собственники отдельных жилых и нежилых помещений, арендаторы, наниматели и иные пользователи жилых и нежилых помещений в ЖК.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка в ЖК «Миракс Парк» обязательны для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений, членами их семей, сотрудниками (в случае если нежилое помещение является офисом), прислужкой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, нанимателями, арендаторами и иными пользователями, а также посетителями ЖК «Миракс Парк»).

1.2. Нарушение и иное неисполнение требований настоящих Правил является основанием для применения Правлением ТСЖ «Миракс Парк» мер ответственности к нарушителям, в том числе наложение штрафных санкций (Приложение № 1).

2. Пользование жилым помещением

2.1. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

2.2. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельностью, если таковая не затрагивает интересы других проживающих, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должно отвечать жилое помещение. Запрещается хранить в жилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества.

2.3. Право пользования жилым помещением имеют:

- собственник жилого помещения и члены его семьи;
- наниматель жилого помещения и члены его семьи – по договору найма с собственником помещения;

Права и обязанности пользователей жилыми помещениями определяются действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы, заключенными договорами найма (иными договорами) и настоящими Правилами.

2.4. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

2.5. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее – собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.6. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме жилого комплекса.

2.7. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме жилого комплекса соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом жилого комплекса, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме жилого комплекса, а также плату за коммунальные услуги.

Собственник исполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящими Правилами.

2.8. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.9. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

2.10. Наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в многоквартирном доме жилого комплекса.

2.11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

В случае если в жилом помещении, принадлежащем собственнику, в его отсутствие длительное время (более двух недель) будут проживать гости либо жилое помещение будет сдано в аренду или иное пользование, собственник жилого помещения обязан уведомить об этом Правление ТСЖ «Миракс Парк».

Собственники и наниматели помещений обязаны передавать в Правление ТСЖ «Миракс Парк» список лиц, имеющих право пользования принадлежащим им помещением, должен оставить в Правлении ТСЖ «Миракс Парк» сведения о контактных лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

2.12. Юридические лица – собственники помещений обязаны передавать в Правление ТСЖ «Миракс Парк» список лиц, представляющих интересы юридического лица и ответственных за содержание принадлежащих собственникам помещений.

2.13. Пользователи жилых и нежилых помещений обязаны:

1) систематически производить осмотр используемых ими помещений с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;

2) содержать в чистоте и порядке используемые ими помещения и подсобные помещения, балконы и лоджии;

3) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных автоматов и приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4) обеспечить свободный доступ во все принадлежащие им помещения для проведения проверок технического состояния приборов и устройств общих коммуникаций представителей Правления ТСЖ «Миракс Парк» и служб эксплуатации многоквартирного дома;

5) в соответствии с правилами и нормами эксплуатации ремонта жилого и нежилого фонда осуществлять профилактическое обслуживание и обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в используемых ими помещениях; своевременно проводить подготовку этого оборудования и используемых ими помещений к эксплуатации в зимний период;

6) производить своевременно текущий ремонт занимаемого помещения, санитарно-технического и иного оборудования в используемых ими помещениях. К текущему

ремонту относятся работы, включая, но не ограничиваясь: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов отопления, а также замена оконных дверных блоков, ремонт электропроводки.

3. Правила пользования жилым и нежилым помещением

3.1. Уровень шума внутри помещения многоквартирного дома не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами, использование музыкальных инструментов или пение допускаются лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других пользователей помещений.

3.2. В период с 23.00 часов одного дня до 8.00 часов следующего дня, а также в период с 13.00 до 15.00 часов текущего дня должна соблюдаться полная тишина. Для целей настоящих Правил под полной тишиной подразумевается обеспечение пользователями помещений уровня шума от любых источников в используемых ими помещениях на уровне, который не слышим другим пользователям помещений.

3.3. Пользователи помещений обязаны содержать используемые ими помещения в чистоте и порядке.

Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и проч. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий помещений.

3.4. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет пользователя помещения, по вине которого произошло такое повреждение

3.5. На время своего отсутствия пользователь помещения не освобождается от обязанности по отоплению помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности отопительной системы многоквартирного дома.

3.6. При установке пользователями помещений дополнительных приборов отопления или при увеличении отапливаемой площади помещений, коммунальные платежи за отопление помещений подлежат оплате по установленным тарифам на отопление в соответствии с показанием индивидуальных приборов учета тепла.

3.7. Пользователи помещений обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Правления ТСЖ «Миракс Парк» и служб эксплуатации многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.8. Ежегодно, в заранее определенные сроки, Правление ТСЖ «Миракс Парк» и службы эксплуатации многоквартирного дома проводят осмотр помещений с целью определения состояния сантехнического и инженерного оборудования помещений. Уведомление о дате проведения осмотра направляется пользователю помещения за семь дней до назначенной даты проведения осмотра.

3.9. В случае невозможности проведения Правлением ТСЖ «Миракс Парк» и службами эксплуатации многоквартирного дома профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию помещений, пользователь помещения несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью третьих лиц.

3.10. При установлении неисправностей инженерного оборудования пользователю помещения необходимо придерживаться следующих правил:

1) утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом диспетчеру или дежурному сотруднику охраны Жилого Комплекса, а при необходимости в аварийную службу и в Правление ТСЖ «Миракс Парк»;
- удалить с пола воду, чтобы она не проникала в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

2) затопление помещения извне:

- незамедлительно сообщить об этом диспетчеру Жилого Комплекса для установления источника затопления и принятия срочных мер службой эксплуатации для ликвидации аварии.. В случае протечки крыши или иных конструктивных элементов многоквартирного дома незамедлительно сообщить об этом диспетчеру Жилого Комплекса для установления источника затопления и принятия срочных мер службой эксплуатации для ликвидации аварии и составления акта. Предохранить вещи от порчи во всех случаях уведомить об этом Правление ТСЖ «Миракс Парк».

3) неисправность электросети:

- отключить электроснабжение помещения или отдельного сегмента энергоустановки потребителя;
- немедленно сообщить об этом в диспетчерскую, при необходимости вызвать аварийную службу.

3.11. Пользователь помещения может по желанию предоставить Правлению ТСЖ «Миракс Парк» дополнительно копию ключа (ключей) для входа в помещение (запасные ключи) на случай утери собственного. Эти ключи должны быть закодированы и храниться в порядке, исключающем их идентификацию не уполномоченными на то лицами, и могут быть выданы только при наличии письменного разрешения пользователя помещения.

3.12. При продаже помещения собственник должен сообщить в Правление ТСЖ «Миракс Парк» информацию о смене собственника помещения.

3.13. При выезде пользователя или въезда новых пользователей в любое помещение его собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Правление ТСЖ «Миракс Парк» о совершаемом выезде или въезде.

При въезде или выезде из помещения пользователь помещения должен обеспечить за свой счет уборку контейнеров и коробок, а также мусора и грязи, возникших в результате такого переезда.

4. Пользование нежилым помещением

4.1. Организация в нежилых помещениях многоквартирного дома промышленных производств запрещается.

4.2. Нежилые помещения в многоквартирном доме должны использоваться с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов.

4.3. В нежилых помещениях многоквартирного дома запрещается осуществление деятельности, связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества многоквартирного дома.

5. Правила пользования общим имуществом

5.1. Общим имуществом в многоквартирном доме являются обслуживающие более одного пользователя помещения межквартирные лестничные клетки, лестницы,

лифты и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также объекты, предназначенные для обслуживания недвижимого имущества ЖК многоквартирного дома и служащие его использованию.

5.2. Пользователи жилых и нежилых помещений пользуются общим имуществом в порядке и в пределах установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ «Миракс Парк», настоящими Правилами.

5.3. Пользователи жилых и нежилых помещений обязаны оплачивать, а Правление ТСЖ «Миракс Парк» обеспечивать содержание и ремонт подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования многоквартирного дома, а также придомовой территории в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилого фонда, принятыми Правлением ТСЖ «Миракс Парк» в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.4. Все пользователи жилых и нежилых помещений обязаны вносить на расчетный счет ТСЖ «Миракс Парк» плату за содержание и ремонт общего имущества и другие общие расходы пропорционально своей доле участия (с каждого квадратного метра общей площади собственных помещений) в сроки, установленные органами управления ТСЖ «Миракс Парк» на основании решения Общего собрания членов ТСЖ «Миракс Парк».

5.5. Все лица, находящиеся на территории ЖК «Миракс Парк», обязаны не сорить и не допускать загрязнения и порчи объектов общего имущества на придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории ЖК «Миракс Парк» только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение.

5.6. При засорении придомовой территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества, виновные лица обязаны:

- по требованию обслуживающего персонала многоквартирного дома, членов Правления ТСЖ «Миракс Парк» или других пользователей помещений, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т.ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных);
- компенсировать причиненный ущерб и нести ответственность в виде штрафных санкций.

5.7. Не допускается курение в коридорах, в подъездах и холлах многоквартирного дома.

5.8. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также любые предметы, в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и других местах общего пользования.

5.9. Пользователи жилых и нежилых помещений могут производить замену остекления балконов, переделку оконных проемов, замену оконных блоков, установку (снос) перегородок на балконах, установку карнизов или цветочных ящиков, перекраску внешних стен зданий и другие работы, которые могут изменить внешний вид фасадов многоквартирного дома, только после получения письменного разрешения Правления ТСЖ «Миракс Парк» и при наличии необходимого разрешения органов архитектуры и градостроительства г. Москвы, оформленного в соответствующем порядке.

5.10. Пользователям жилых и нежилых помещений запрещается без письменного разрешения Правления ТСЖ «Миракс Парк» устанавливать на крышах и наружных стенах

зданий индивидуальные телевизионные антенны и другие устройства и оборудование. Установка кондиционеров допускается в специально отведенных Правлением ТСЖ «Миракс Парк» местах при условии, что они не наносят вред общедомовому имуществу и не мешают другим пользователям жилых и нежилых помещений, не портят внешний вид фасадов зданий.

5.11. При нарушении пользователями жилых и нежилых помещений установленного порядка проведения перечисленных в пунктах 5.9, 5.10 настоящего Порядка работ и установке устройств и оборудования, к виновным лицам государственными надзорными органами могут быть применены меры административной ответственности, и за их счет демонтированы устройства, оборудование и проведены восстановительные работы.

5.12. Пользователям жилых и нежилых помещений запрещается использовать механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование обслуживающее более одного помещения таким способом, который может причинить вред этому оборудованию или воспрепятствовать другим пользователям жилых и нежилых помещений в полной мере пользоваться этим оборудованием.

5.13. Запрещается загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры. Крупногабаритный и строительный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в квартирном, лифтовом холле, в местах общего пользования, подземной автостоянке. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами пользователя жилого и нежилого помещения, либо силами служб эксплуатации многоквартирного дома за счет такого пользователя жилого и нежилого помещения.

5.14. Запрещается размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. ТСЖ «Миракс Парк» не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному пользователем помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

5.15. Запрещается вывешивать объявления (иные информационные носители) на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

5.16. Запрещается наносить надписи и изображения на стены, двери, ступеньки лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов объектов имущества общего пользования.

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

5.18. Запрещается катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам жилого комплекса.

5.19. Пользователям жилых и нежилых помещений запрещается:

1) использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные и другие технические помещения;

2) 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;

3) 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 (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

4) уменьшение зоны действия автоматической пожарной сигнализации или автоматической установки пожаротушения в результате перепланировки без устройства дополнительной защиты объемов помещений, исключенных из зоны действия указанных

выше автоматических установок, индивидуальных пожарных извещателей или модульных установок пожаротушения соответственно;

5) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

6) 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, а так же нарушает концепцию единства приквартирных холлов.

5.20. Пользователи жилых и нежилых помещений не вправе менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Правлением ТСЖ «Миракс Парк».

5.21. В домах Жилого Комплекса «Миракс Парк» для утилизации мусора используются контейнеры, установленные в жилой зоне. Для утилизации строительного, крупногабаритного и другого мусора используется контейнер, установленный в специально отведенном месте. При проведении ремонта для вывоза строительного мусора собственники помещений заказывают необходимое количество контейнеров самостоятельно, предварительно согласовав место для размещения контейнеров со службой эксплуатации ЖК, или заказывает контейнеры через службу эксплуатации Жилого Комплекса.

Пользователи помещений обязаны обеспечивать бережное и аккуратное использование контейнеров для мусора. Запрещается сливать жидкие пищевые отходы и сбрасывать строительный мусор в контейнеры.

Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Запрещается замусоривать территорию около контейнеров.

При применении специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т. д.) мусор должен быть рассортирован в соответствии с порядком отдельного сбора отходов.

Запрещается сброс в контейнеры ртутьсодержащих и иных аналогичных изделий, включая люминесцентные лампы.

5.22. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и проч. пользователь помещения немедленно должен сообщить эту информацию диспетчеру.

5.23. К лицам, нарушающим настоящие Правила пользования общим имуществом, могут быть применены меры, предусмотренные настоящими Правилами и Уставом ТСЖ «Миракс Парк». Они могут быть выдворены с территории Жилого Комплекса (за исключением собственников и иных законных пользователей помещений) или привлечены к административной ответственности или иной в установленном законодательством порядке.

6. Правила содержания домашних животных

6.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в жилых и нежилых помещениях домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в жилых и нежилых помещениях домашних животных, животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы жилых и нежилых помещений, не создают угрозы жизни и здоровью других жителей и их имуществу и не производят шума.

Содержание домашних животных допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

6.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, Правление ТСЖ «Миракс Парк» может применить штрафные санкции или обратиться в правоохранительные органы.

6.3. На территории ЖК «Миракс Парк» животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, крупных или собак бойцовской породы в наморднике.

6.4. Владельцы, находящиеся с животными на территориях общего пользования Жилого Комплекса (в лифте, холлах, придомовой территории) обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку экскрементов и иных результатов жизнедеятельности своих животных.

В случае загрязнения домашними животными территории Жилого Комплекса и при условии, что последствия загрязнения незамедлительно не убраны лицами, выгуливавшими животных, с владельцев данных животных взимается штраф.

6.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Правление ТСЖ «Миракс Парк», других собственников и пользователей помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного или его поведением.

6.6. Все животные, выводимые за пределы жилого и нежилого помещения, должны быть привиты в установленном порядке.

7. Правила переустройства и ремонта жилых и нежилых помещений

7.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме должны производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»), Постановлением Правительства Москвы от 8.02.2005 г. № 73-ПП «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы», а также другими нормативными актами и в соответствии с «Правилами проведения общестроительных работ» настоящих Правил.

7.2. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений общедомового имущества.

8. Обеспечение безопасности

8.1. Каждому пользователю помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- никогда не оставлять дверь помещения открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- стараться давать меньше поводов для установления отсутствия жильцов в помещении – обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволять чужим людям входить на территорию жилого комплекса и подъезды, остерегаться приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщать об этом дежурному сотруднику охраны, диспетчеру либо в милицию;
- при установлении на территории Жилого Комплекса подозрительных лиц немедленно сообщить об этом сотрудникам охраны, диспетчеру либо в милицию.

8.2. Собственникам и иным пользователям помещений необходимо соблюдать следующие меры безопасности:

- не допускать перегрузки электросети, не пользоваться некалиброванными плавкими предохранителями;
- не оставлять без присмотра включенными в сеть электробытовые и нагревательные приборы;
- убирать в недоступные для детей места спички, зажигалки и т.п.;
- не хранить в квартире, на балконе и лоджии взрывчатые вещества, а также более 10 литров легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и более 12 литров горючих газов;
- не пользоваться в квартирах пиротехническими изделиями;
- не курить в постели;
- не устанавливать на окнах глухие металлические решетки;

8.3. При возникновении пожара собственники и иные пользователи помещений обязаны:

- немедленно уведомить пожарную службу, диспетчера ЖК дежурных сотрудников охраны;
- до прибытия пожарной службы принять посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожара;
- не препятствовать пожарной службе при тушении пожара.

9. Правила пользования автотранспортом на территории Жилого Комплекса

9.1. Въезд на территорию Жилого Комплекса разрешается с соблюдением пропускного режима, установленного Правлением ТСЖ «Миракс Парк» и одобренного Общим Собранием собственников ТСЖ «Миракс Парк»:

- личного автотранспорта собственников (жителей), автотранспорта специальных служб – в любое время,
- автомобилей коммунальных и аварийных служб – согласно заключенным договорам обслуживания и установленным правилам проведения противоаварийных работ,
- другого автотранспорта – с 7:00 до 22:00.

В исключительных случаях возможна доставка и разгрузка материалов в утреннее, вечернее и ночное время, по предварительному согласованию с Правлением или службой охраны ТСЖ «Миракс Парк».

9.2. Скорость движения автотранспорта на территории Жилого Комплекса (заглубленный, холодный проезды, автостоянка) не должна превышать 5 км/час.

9.3. Запрещается:

- 1) въезд и нахождение на территории Жилого Комплекса неисправного автотранспорта (в том числе с неисправной сигнализацией, звуковым сигналом, выхлопной системой), а также автомобилей, которые могут причинить экологический ущерб или иным способом повредить общее имущество.
- 2) стоянка на территории Жилого Комплекса прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта,
- 3) движение, остановка и стоянка автотранспорта на газонах, детских площадках, тротуарах, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели,
- 4) стоянка автотранспорта у мест для сбора мусора,
- 5) стоянка автотранспорта у входов в подъезды жилого комплекса,
- 6) стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 (пяти) минут,

7) мойка транспортных средств (за исключением помещения мойки), слив бензина и масел,

8) регулировка сигналов, тормозов, двигателей, любой ремонт автомобилей на территории Жилого Комплекса за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами,

9) складирование автопокрышек, велосипедов, канистр и проч. на территории подземной автостоянки,

10) парковка автомобилей в подземной автостоянке на чужие места, в проездах и в местах для парковки непредназначенных.

9.4. Стоянка автомобилей на подъездных дорогах и специальных площадках разрешается, если она не создает помех для движения другого автотранспорта, в том числе специального транспорта коммунальных и аварийных служб.

9.5. Контроль за соблюдением автовладельцами требований настоящих Правил возлагается на уполномоченных Правлением ТСЖ «Миракс Парк» лиц и службу охраны.

9.6. Порядок пользования подземной автостоянкой и наземными автостоянками на территории Жилого Комплекса устанавливается отдельными Правилами Правлением ТСЖ «Миракс Парк».

9.7. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах в соответствии с порядком, определенном в Приложении № 5 к настоящим Правилам.

9.8. 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.

10. Ответственность за несоблюдение настоящих Правил

10.1. В случае если собственник (пользователь) помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с помещением, допуская его разрушение, Правление ТСЖ «Миракс Парк», может предупредить собственника (пользователя) о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначать собственнику (пользователю) соразмерный срок для ремонта помещения.

В случае, если собственник после предупреждения Правлением ТСЖ «Миракс Парк» продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску Правления ТСЖ «Миракс Парк» может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

10.2. Пользователь помещений обязан оплатить ремонт объектов общего имущества (включая поврежденное оборудование), стоимость работ по восстановлению прилегающего земельного участка, если необходимость ремонта возникла в результате небрежного отношения к ним либо злоупотребления со стороны такого пользователя помещений.

10.3. Нарушение требований, содержащихся в настоящих Правилах, влечет наложение штрафа на виновного пользователя помещений в случаях, порядке и размерах, установленных в Приложении № 1 к настоящим Правилам, либо установленных Правлением ТСЖ «Миракс Парк».

10.4. Собственники, арендаторы, наниматели и иные пользователи помещений, виновные в нарушении правил пожарной безопасности, несут административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11. Заключительные положения

12.1. Все приложения к настоящим Правилам являются их неотъемлемой частью и имеют равную с ними юридическую силу (*).

12.2. Внесение изменений в настоящие Правила и принятие приложений к ним, не указанных в настоящих Правилах, осуществляется Правлением ТСЖ «Миракс Парк» в случае:

- внесения изменений в нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы, отнесенные к сфере действия Правил,
- принятия на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решений об изменении и дополнении настоящих Правил,
- необходимости оперативного урегулирования вопросов использования общего имущества и внутреннего распорядка.

12.3. Правление ТСЖ «Миракс Парк» обязано обеспечить свободный доступ всех пользователей помещений к тексту настоящих Правил. Информация о принятии и вступлении в действие настоящих Правил должна быть доведена до сведения всех пользователей помещений путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования. Дополнительно Правление ТСЖ «Миракс Парк» вправе изготовить и распространить экземпляры настоящих Правил.

12.4. Неосведомленность пользователей помещений о содержании настоящих Правил в силу непринятия мер к ознакомлению с ними при наличии у них такой возможности, предоставленной Правлением ТСЖ «Миракс Парк», не освобождает таких пользователей помещений от соблюдения настоящих Правил.

12.5. Настоящие Правила вводятся в действие с момента принятия Общим собранием членом ТСЖ «Миракс Парк» без ограничения срока действия.

* Приложение к настоящим Правилам № 1 является неотъемлемой частью настоящих Правил и имеет равную с ними юридическую силу и вводится в действие одновременно с настоящими Правилами. Настоящие Правила вводятся в действие без Приложений №№ 2-5. Приложения к настоящим Правилам №№ 2-5 являются неотъемлемой частью настоящих Правил, имеют равную с ними юридическую силу, но вводятся в действие Правлением ТСЖ «Миракс Парк» в течение 2011 года после их разработки и утверждения Правлением ТСЖ «Миракс Парк».

Приложение № 1

к Правилам проживания и внутреннего распорядка в Жилом комплексе «Миракс Парк»

Штрафные санкции за нарушение правил проживания и внутреннего распорядка в Жилом комплексе «Миракс Парк»

Решение о наложении штрафных санкций на лицо, допустившее нарушение Правил проживания и внутреннего распорядка в Жилом Комплексе «Миракс Парк» принимается Правлением ТСЖ «Миракс Парк». Правление ТСЖ «Миракс Парк» вправе устанавливать ответственность за иные нарушения настоящих Правил. Бухгалтерия ТСЖ «Миракс Парк» предъявляет штрафные санкции виновному лицу отдельной квитанцией.

Лицо, в отношении которого подлежат применению штрафные санкции, в обязательном порядке приглашается для участия в заседании Правления ТСЖ «Миракс Парк» и оно вправе давать объяснения и приводить доказательства по существу нарушений.

Вид и характер нарушения	Вид и размер санкции
Порча общего имущества	Штраф в размере 1500 рублей + стоимость восстановительного ремонта
Размещение в местах общего пользования мебели, велосипедов и любого другого имущества	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере 1000 рублей
Загромождение переходных балконов, лестничных клеток, тамбуров и холлов крупногабаритным и строительным мусором, картоном от бытовой и специальной техники, складирование крупногабаритного и строительного мусора около мусоропровода	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере стоимости вывоза мусорного контейнера
Курение в помещениях общего пользования (кроме улицы) вне оборудованных для этих целей мест, создание угрозы возникновения пожароопасной ситуации	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере 1000 рублей
Катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам жилого комплекса	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере 2500 рублей
Нарушение шумового режима	Штраф в размере 1000 рублей
Нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ	Штраф в размере 1000 рублей за каждое допущенное нарушение
Парковка в непредназначенных для этих целей местах	Штраф в размере 1500 рублей
Стоянка автотранспорта в подземной автостоянке с включенным двигателем более 5 минут	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере 1000 рублей

Вид и характер нарушения	Вид и размер санкции
Хранение автомобильной резины, коробок, канистр и любого другого на территории подземной автостоянки	Предупреждение. При повторном совершении – штраф в размере 1000 рублей
Порча зеленых насаждений	Штраф в размере 1500 рублей

Рыбалку - запретить