**Приложение №3**

к договору №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» февраля 2015г.

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЖК «ОКСКИЙ БЕРЕГ»**

1. **Общие положения**
	1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.
	2. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны к исполнению собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями, арендаторами и посетителями жилого комплекса.
	3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.
	4. Для целей Правил используются следующие понятия:
		1. Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения.
		2. Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.
		3. Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.
	5. Собственник обязан ознакомить всех проживающих в его помещении (помещениях) и приглашенных им лиц с Правилами.
	6. Собственник несет ответственность за соблюдение Правил лицами, указанными в п.п. 1.2 и 1.5.
2. **Общие требования к содержанию Квартир, Таунхаусов, Коттеджей и земельных участков Собственниками**
	1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.
	2. Собственник помещения и лица, указанные в п. 1.2 Правил, обязаны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений.
	3. Собственники помещений и лица, указанные в п.1.2 Правил, пользуются Общим имуществом в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.
	4. Собственники и лица, указанные в п.1.2 Правил, обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, перестройке Коттеджей, Квартир, Таунхаусов или их частей без нанесения ущерба Коттеджу, Квартире, Таунхаусу, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.
	5. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба Собственником или лицом, указанном в п.1.2 Правил, другим Собственникам, Общему имуществу, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Жилого Комплекса он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:
* при условии согласия Собственника на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Собственник возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
* в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Управляющей организации, Собственников или их представителей, участвующих в споре, а также, при необходимости, с привлечением третьих лиц. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.
	1. Собственники и лица, указанные в п.1.2 Правил, обязаны:
		1. Соблюдать нормативно-правовые акты Российской Федерации и положения настоящих Правил.
		2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.
		3. Соблюдать правила пожарной безопасности, действующие на территории РФ.
		4. Оплачивать коммунальные услуги и расходы в соответствии с порядком, предусмотренным договором на оказание услуг.
		5. Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.
		6. При отсутствии в доме более 7 дней сообщить в Управляющую организацию номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.
		7. При обнаружении неисправностей в помещениях немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях – сообщать об этом Управляющую организацию.
		8. Соблюдать санитарно-гигиенические правила по содержанию занимаемых помещений.
		9. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (согласно руководства по эксплуатации водонагревающего оборудования).
		10. Соблюдать чистоту и порядок на территории Комплекса в целом.
		11. Производить чистку ковров и т.п. только в специально отведенных местах Комплекса.
		12. Собирать мусор в контейнеры, установленные в специально отведенных местах Комплекса.
		13. Соблюдать тишину на территории Комплекса с 22.00 часов до 07.00 часов.
		14. Бережно относится к Средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать Средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.
		15. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками или третьими лицами, если такое станет известным, сообщать об этом Управляющей организации.
		16. Для сохранения Архитектурного решения жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Комплекса, и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на придомовой территории и территории Мест общего пользования, Собственники и лица, указанные в п.1.2 Правил, обязаны:
* содержать территорию в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
* содержать в благоустроенном состоянии Земельный участок, дорожные покрытия тротуаров;
* не допускать строительство на принадлежащем Земельном участке без получения разрешительной документации в установленном законодательством РФ порядке;
* бережно относится к устройствам освещения Мест общего пользования, Общему имуществу и Средств благоустройства территории;
* не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей компании демонтаж, ремонт и смену ограждения посёлка, уличных указателей (в случае их наличия) и указателей номеров домов на Коттеджах, Квартирах, Таунхаусах.
	+ 1. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании с Управляющей компанией.
		2. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.
1. **Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке в Квартире, Таунхаусе и Коттедже**
	1. Перепланировку домовладения Владелец производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих действующий допуск к производству работ (Свидетельство СРО) на производство строительно-монтажных, проектных и иных работ. До начала проведения ремонтно-строительных работ Владелец обязан получить технические условия (ТУ) у Управляющей компании.
	2. Реконструкция Коттеджей, Квартир, Таунхаусов производится при обязательном согласовании планируемых работ с Управляющей компанией и всеми необходимыми в соответствии с действующим законодательством службами.
	3. Не допускается:
* установка антенн спутникового ТВ и наружных блоков кондиционеров на фасадах зданий, за исключением согласованных с Управляющей компанией мест их установки;
* перестройка и увеличение высоты заборов, кроме образцов, согласованных с Управляющей компанией;
* устройство ограждений индивидуальных Домовладений без согласования с Управляющей компанией;
* складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора в Местах общего пользования;
* использование на территории Комплекса строительной техники (автокомпрессоров, автокранов, вышек и т. д.) без разрешения Управляющей компании.
	1. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Комплекса либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Коттеджах, Квартирах, Таунхаусах Комплекса.
	2. Не допускаются перепланировка и переоборудование Коттеджей, Квартир, Таунхаусов, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.
	3. Производство работ по перепланировке Коттеджей, Квартир, Таунхаусов, изменение их функционального назначения или установка нового технологического оборудования, должно сопровождаться обязательным надзором Управляющей компании, при условии соблюдения всех действующих противопожарных норм, а также норм строительного и технологического проектирования.
1. **Правила поведения на территории Комплекса**

Владельцам, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

* 1. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Мест общего пользования;
	2. Ведение агитационной деятельности на территории Комплекса;
	3. Проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, концерты, музыкальные и световые шоу на территории Комплекса;
	4. Использовать Домовладения, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;
	5. Проводить на территории Комплекса увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки после 22 часов;
	6. Производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники, до 9 часов утра и после 21 часа;
	7. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;
	8. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Домовладения.
1. **Правила пожарной безопасности**
	1. Владельцы обязаны :
* соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;
* уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
* иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности;
* предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Владельцам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.
	1. На территории Комплекса не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и других материалов.
	2. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами.
	3. Владельцы обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.
1. **Правила содержания животных**
	1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Комплекса запрещено:
	* содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, а также разведение животных для получения шкур и мяса;
	* содержать животных в подвалах, а также на балконах и лоджиях, эксплуатируемых кровлях;
	* выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 14 лет;
	* спускать животное с поводка или снимать намордник;
	* выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Комплекса;
	* загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем немедленно.
	1. Владельцы животных обязаны:
	* соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы;
	* производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства владельцев животных;
	* содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;
	* поддерживать санитарное состояние Домовладения и прилегающей территории;
	* принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
	* при выгуле животных и в жилых помещениях обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 10 часов и после 22 часов;
	* сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии животных;
	* выводить животных на прогулку на поводке и в наморднике, с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указываются кличка животного, адрес Владельца и телефон.
	1. Любое животное является собственностью Владельца и охраняется законом.
	2. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей статьей, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.
	3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.
	4. Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах.
2. **Правила проезда транспортных средств по территории Комплекса**
	1. В случае участия в дорожном движении по территории Комплекса Владелец, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:
	* соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения РФ;
	* двигаться по территории Комплекса со скоростью не более 20 км/час;
	* не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Комплекса, Средств благоустройства территории Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;
	* не использовать на территории Комплекса звуковых сигналов (за исключением случаев, предусмотренных ПДД РФ);
	* не заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющей компанией для проезда транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Управляющей компанией местах;
	* не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;
	* парковать личный автотранспорт только в отведенных для этого Управляющей компанией местах или на своем участке.
	1. Запрещается:
	* сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
	* осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.
3. **Порядок снятия показаний счетчиков**
	1. Снятие и передача показаний счетчиков производятся в период с 23 (Двадцать третьего) числа по 26 (двадцать шестое) число каждого месяца, по которому определяются объем потребленных ресурсов на сайт [www.kvc-nn.ru](http://www.kvc-nn.ru) в Личном кабинете.
	2. Один раз в шесть месяцев Управляющая компания имеет право снять показания счетчика (при участии представителя Управляющей компании и в присутствии Владельца).

**От собственников Директор**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Г. Луконин**