

**ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИР И
МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЖИЛОМ 5-ти ЭТАЖНОМ
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С ГОРЯЧИМ ВОДОСНАБЖЕНИЕМ**

2018 год

Содержание

I.	Введение	3
II.	Конструктивные элементы здания	3
III.	Инженерное оборудование	4
IV.	Санитарно-эпидемиологические требования	8
V.	Порядок действия при пожаре	8
VI.	Производство работ по установке кондиционеров	9
VII.	Аварийная ситуация	10
VIII.	Пользование общим имуществом в жилых домах	10
IX.	Права и обязанности собственника по содержанию имущества и соблюдению общественного порядка	12
X.	Проведение ремонтно-строительных и иных работ в помещениях жилых домов	13
XI.	Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы	14
XII.	Перепланировка и переустройство жилого помещения	14
XIII.	Перепланировка и переоборудование мест общего пользования	15
XIV.	Сбор и утилизация бытовых отходов	15
XV.	Содержание домашних животных	16
XVI.	Пользование придомовой территорией жилых домов	16
XVII.	Парковка на придомовой территории	17
XVIII.	Ответственность за несоблюдение правил	18
XIX.	Перечень нормативных документов	18

1. Введение:

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации. Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Собственники жилых и нежилых помещений МКД несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с действующим Законодательством и заключенным договором с управляющей компанией, привлеченную для эксплуатации дома.

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

Цель инструкции сообщить собственникам квартир необходимые сведения, обеспечивающие безопасность в процессе эксплуатации, в том числе информацию:

- об основных конструктивных элементах;
- инженерных системах квартир;
- о скрытых проводках и инженерных сетях;
- о требованиях пожарной безопасности;
- об установленном оборудовании;
- о пользовании общим имуществом;

Уважаемые собственники, любые работы на общедомовом имуществе в доме (в т.ч. использование общего имущества для хранения личных вещей в подсобных помещениях и пр.) согласуется с собственниками многоквартирного дома (статья 44 Жилищного Кодекса) путем проведения собрания собственников.

2. Конструктивные элементы здания

Конструктивные элементы здания: фасад, стены и перекрытия, фундамент, кровля, плиты балконов и лоджий.

Фасад.

Сверление отверстий в наружных стенах допускается без применения тяжелого ударного инструмента. Перед монтажом различных систем на фасад здания необходимо разработать проект, согласовать с управляющей компанией, собственниками МКД.

ВНИМАНИЕ! Изменение конструкций балконов (в том числе остекление) возможно только на основании проекта, разработанного специализированной организацией и положительного решения общего собрания собственников помещений МКД по изменению фасада дома. При самовольном изменении конструкции балкона (устройство козырька, остекления, сандриков) собственник данного помещения несет расходы по содержанию указанных конструкций (в том числе очистка от снега и наледи) и ответственность за случаи нанесения вреда здоровью, имуществу граждан, вследствие неправильной эксплуатации возведенных конструкций. В случае самовольного изменения конструкций балконов Домоуправляющая компания оставляет за собой право обратиться в судебные органы.

Стены и перекрытия

ВНИМАНИЕ! В конструкциях стен и перекрытий размещены каналы для прокладки электрических проводов. Сверление отверстий в стенах и перекрытиях допускается только в местах, свободных от электроканалов и трубопроводов отопления (при наличии панельного отопления в доме). Нарушение целостности электроканалов может привести к созданию аварийной ситуации!(пожару, угрозы жизни).

ВНИМАНИЕ! Нарушение целостности несущих элементов может повлечь за собой образование недопустимых трещин (в том числе в смежных помещениях), что может привести к потере устойчивости всего здания в целом!

Сверление отверстий в перегородки санузлов вести без применения тяжелого ударного инструмента.

Вентблоки – вентблоки установлены на всю высоту здания.

Нарушение целостности вентиляционных блоков может привести к засору вентиляционных каналов и, как следствие к нарушению воздухообмена в жилых помещениях.

Кровля

Установка дополнительного оборудования на кровле без согласования с Домоуправляющей компанией запрещена. Выход на кровлю граждан, не связанных с обслуживанием МКД, без сопровождения работников Домоуправляющей компании, запрещен.

3. Инженерное оборудование

3.1 Отопление

ВНИМАНИЕ! Система отопления отрегулирована на температуру внутреннего воздуха согласно требованиям СНиП и СанПиН.

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство элеваторного узла, располагаемого в техническом подполье здания. Система отопления дома состоит из стальных водогазопроводных и электросварных труб, обогревающих элементов и запорной арматуры. Теплоноситель в системах отопления - горячая вода с параметрами 105-70 °С или 95-70 °С. Использование теплоносителя из системы теплоносителя на хозяйственные нужды **запрещено**.

Согласно действующих нормативных документов применение трубопроводов из полимерных материалов для внутренних систем отопления с расчетной температурой теплоносителя свыше 90°С не допускается, в связи, с чем металлополимерные трубы не могут применяться при ремонте существующих систем отопления жилых домов, работающих по температурным графикам 95-70 °С и 105-70 °С, подключенных через неавтоматизированные узлы управления.

На основании вышеизложенного, применение полимерных материалов возможно только при пересчете и переоборудовании системы отопления на теплоноситель 90-70°С на основании проекта и устройства автоматизированного узла.

Домоуправляющая компания не несет ответственность за самовольное переоборудование жителями домов систем отопления. Кроме того, гражданам без согласования с Домоуправляющей компанией и собственниками МКД запрещается вносить изменения в системы теплоснабжения, переоборудовать внутренние инженерные сети, производить изменение марки, типа и/или поверхности нагрева приборов отопления, использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению. Самовольное переоборудование системы отопления приводит к разбалансировке систем теплоснабжения дома и, как следствие, к ненадлежащему предоставлению услуг по отоплению как по помещению, в котором имело место нарушение, так и по прочим помещениям в данном жилом доме.

ВНИМАНИЕ! Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (запрещено, например, вставать на них, убирать крепления и пр.).

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без разработки проекта и согласования проекта. До проведения перепланировки и переустройства, собственник помещения обязан предоставить заявление о перепланировке или переустройстве помещения с приложением копии проекта переустройства или перепланировки. Согласовать проект переустройства (перепланировки) с органом местного самоуправления, с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и собственниками МКД, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке и сбою в работе при дальнейшей эксплуатации.

Граница ответственности по сетям отопления:

- общее имущество включает в себя внутридомовую систему отопления, ограниченную с внешней стороны наружной стеной МКД.

3.2 Вентиляция

В квартирах предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки. **Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.** Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:

- Пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

- Не допускается установка в вентиляционные блоки дополнительного принудительного вентиляционного оборудования, не допускается сверление, штробление и демонтаж вентиляционных блоков.

ВНИМАНИЕ! Не рекомендуется устанавливать вплотную к наружным стенам и в углы наружных стен мебель, а также не рекомендуется вешать ковры и переносить отопительные приборы.

3.3. Горячее, холодное водоснабжение и канализация

Система водоснабжения здания – это система трубопроводов, оборудования, арматуры и контрольно-измерительные приборы, которые обеспечивают подачу воды из наружного трубопровода к водоразборным приборам с требуемым напором. Системы горячего водоснабжения - с циркуляцией воды в стояках ГВС. Собственникам запрещено устройство теплого пола от систем ГВС и теплоснабжения.

Полотенцесушители расположены на циркуляционных стояках.

Бытовая канализация состоит из магистральных трубопроводов, проходящих в подвале, стояков и разводки в квартирах.

Отвод дождевой воды с кровли здания предусмотрен системой внутреннего водостока в наружную систему ливневой канализации. Стояки ливневой канализации размещены в общедомовых коридорах и выполнены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Рекомендации по эксплуатации.

Жители квартир обязаны:

Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

ВНИМАНИЕ!

Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.

Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ! Не выполнять зашивку стояков и линий водопровода, канализации. В противном случае могут возникнуть проблемы при производстве профилактических работ и ремонте коммуникаций (Постановление правительства РФ №354 от 06.05.2011г. ст. 32 «б», 34 «е»).

Граница ответственности по сетям ХВС и ГВС:

- **общее имущество** ограничено с внешней стороны наружной стеной МКД, с внутренней стороны – отключающим устройством (вентилем), расположенном на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке;

- **имущество собственника** от отключающего устройства (вентиля), расположенного на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке до конечной точки водоразбора в жилом помещении.

Граница ответственности по сетям водоотведения:

- **общее имущество** ограничено с внешней стороны наружной стеной МКД, с внутренней стороны – первым раструбом на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке водоотведения;

- **имущество собственника** от первого раструба на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке водоотведения до конечной точки водоотведения в жилом помещении;

3.4. Электроснабжение

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных щитов, в которых установлены индивидуальные аппараты защиты на каждую квартиру.

В многоквартирном доме энергоснабжение происходит по общим правилам. Его подключение осуществляется централизованно. У каждой квартиры изначально есть индивидуальный счетчик, расположенный, обычно в специальной щитке в подъезде или в квартире. При этом существует **норма мощности электроэнергии** на квартиру. Стандартно это 4,5 кВт на одну квартиру. Однако в таком понятии, как мощность электроэнергии очень много нюансов. Поэтому остановимся на нем подробнее. Итак, 4,5 кВт может потреблять одна квартира, находясь в лимите потребления, это значит, что одновременно могут работать столько электроприборов, сколько дают в сумме мощности 4,5 кВт.

Выделение мощностей

Прежде всего, следует знать, что в многоквартирных домах (с газовыми плитами), которые были спроектированы и возведены до 2006 года, в качестве расчетной нагрузки определены 3 кВт на одну квартиру, а в домах с электрическими плитами, на квартиру выделенная мощность составляет 7 кВт. В тех домах, которые были спроектированы с 2006 года (фактически с конца 2005г.), нагрузка увеличена: для квартир с газовыми плитами до 4,5 кВт, а для квартир с электрическими плитами — 10 кВт на одну квартиру.

При этом для квартир с повышенным уровнем комфортности расчетная нагрузка на квартиру обычно определяется заказчиком. Увеличение энергопотребления сверх установленных нормативов возможно только после выполнения проектных, а также монтажных работ по модернизации электрической проводки в соответствии с запланированным вводом дополнительных мощностей. После выполнения работ, план обновленной электросети в квартире следует предъявить в органы госэнергонадзора.

Во избежание возможного возгорания или пересыхания с последующим повреждением проводки, суммарная мощность приборов одновременно включенных в розетку не должна превышать нагрузку, составляющую, как правило, 1кВт. Иными словами, в одну розетку можно включить один утюг или электрический чайник.

В случае увеличения максимальной нагрузки на квартиру требуется модернизация электроснабжения всего дома.

ВНИМАНИЕ! Сверление отверстий в стенах допускается только в местах, свободных от кабелей и проводов.

При изменении схемы электроснабжения по желанию владельца квартиры необходимо до начала работ силами специализированной организации выполнить проект, согласовать его со всеми инспектирующими организациями и получить заключение о возможности реконструкции от разработчика проекта жилого дома.

Граница ответственности по сетям электроснабжения:

-**общее имущество** ограничено с внешней стороны контактами присоединения к ВРУ, с внутренней стороны – индивидуальными приборами учета электроэнергии;
-**имущество собственника** внутриквартирная разводка сетей электроснабжения от индивидуального прибора учета электроэнергии; (включая ИПУ эл.энергии).

3.5. Газоснабжение

Система газоснабжения здания — это система трубопроводов, арматуры и газового оборудования в квартирах. Установка (демонтаж, переустановка) газового оборудования должна производиться только квалифицированными специалистами и службами.

Заключение договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией является обязательным в соответствии с законодательством РФ (постановление от 14.05.2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования»).

ВНИМАНИЕ! Перед включением газовой плиты необходимо:

- убедиться в отсутствии запаха газа на кухне;
- приоткрыть форточку окна кухни;
- зажженную спичку (или электрозажигалку) поднести к краю горелки и открыть краник включаемой горелки;
- газ должен загореться во всех отверстиях по окружности горелки.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ допускать к пользованию плитой детей дошкольного возраста и лиц, не знакомых с правилами пользования газовым прибором.

-оставлять работающую плиту без присмотра.

Граница ответственности по сетям газоснабжения:

- **общее имущество** ограничено с внешней стороны - точкой соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, с внутренней стороны - отключающим устройством (вентилем), расположенном на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке;
- **имущество собственника** от отключающего устройства (вентиля), расположенного на ответвлении от стояка к внутриквартирной разводке до конечной точки отбора газа в жилом помещении.

ВНИМАНИЕ! Собственники должны самостоятельно заключать договора со

специализированной организацией на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

4. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

Общие рекомендации:

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, на лестничных клетках жилого дома;

5. Порядок действия при пожаре

При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону дежурному МЧС по номеру 01, 112 сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию и что горит.

При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи, документы и произвести эвакуацию в безопасную зону вне здания.

6. Производство работ по установке кондиционеров на стенах многоквартирных домов.

В силу пункта 3.5.8 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

В соответствии с нормами действующего законодательства управляющая компания несет ответственность за содержание общего имущества в доме и обязана принимать меры по поддержанию его в надлежащем состоянии, в частности, на нее возложена обязанность следить, за надлежащим использованием общедомового имущества, в том числе несущих стен, фасадов многоквартирного дома.

На территории Нижегородской области отсутствуют нормы законодательства, регламентирующие порядок получения разрешения на установку кондиционеров, за исключением случая установки данного оборудования на фасадах зданий, имеющих статус памятников истории и культуры, где производство данных видов работ допускается при условии согласования с уполномоченным органом государственной власти в сфере охраны объектов культурного наследия (п. 5.2.9 Постановление Городской Думы г. Н. Новгорода от 20.06.2007 № 56 "Об утверждении Правил благоустройства г. Н.Новгорода»).

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ!

1. Размещение системы кондиционирования ближе, чем в 0,5 м от сетей газоснабжения.
2. Размещение системы кондиционирования на фасадах зданий, имеющих статус памятников истории и культуры без соответствующего согласования.
3. Размещение системы кондиционирования на фасаде здания, где снизу перед зданием проходит пешеходная зона.

4. Размещение системы кондиционирования полупромышленного и промышленного назначения в паспортах, в которых установлено превышение допустимого уровня шума для жилых домов.
5. Размещение системы кондиционирования в случае несоблюдения строительных норм и правил.
6. Размещение системы кондиционирования, вследствие которого происходит нарушение прочности или разрешение несущих конструкций здания.
7. Размещение системы кондиционирования, в местах производства работ управляющей компании по содержанию общего имущества, где непосредственно размещенное оборудование воспрепятствует деятельности управляющей компании (межпанельные стыки и т.д.)
8. Размещение системы кондиционирования, которые не отвечают правилам безопасности и могут причинить ущерб имуществу жителей дома и нанести вред здоровью неопределенного круга лиц.
9. Размещение системы кондиционирования в случае наличия нарушения прав иных собственников помещений в здании.

Основные требования и правила при установке (размещении) системы кондиционирования:

1. Размещение (установка) системы кондиционирования допускается на той части наружной стены (фасада) здания, которая непосредственно сопряжена с принадлежащим собственнику помещением.
2. Размещение (установка) системы кондиционирования допускается при соблюдении строительных норм и правил, в том числе СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование" (п. 9.9 при установке наружных блоков кондиционеров необходимо **обеспечить шумозащиту**, а также **отвод конденсата** (последний не должен стекать по стене дома, капать на металлический отлив соседского окна и головы прохожих, постоянно намокая, тем самым разрушается фасад)), СНиП 2.04.05-91 "Отопление, вентиляция и кондиционирование" (п. 11.4 **организованный отвод конденсата**), СНиП 23-03-2003 "Защита от шума", СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях помещениях» и т.д.
3. Систему кондиционирования оборудовать необходимым сооружением (козырьком и т.д.) для защиты от попадания не только атмосферных осадков, но и предотвращающим возможное повреждение в результате падения снега, наледи и сосулек с крыши здания при производстве работ по очистке кровли, а также с учетом конструктивных решений кровли зданий.

Согласно Постановлению Городской Думы г. Н. Новгорода от 20.06.2007 № 56 "Об утверждении Правил благоустройства города Нижнего Новгорода" **конструктивные и внешние элементы фасадов зданий это** - балконы, лоджии, эркеры, витрины, козырьки, карнизы, навесы, водосточные трубы, лепные архитектурные детали, закрепленное на фасаде **оборудование** (наружные антенные устройства и радиоэлектронные средства, **кондиционеры**), флагштоки, наружные лестницы, ограждения и защитные решетки, окна, ставни, пристроенные к фасаду элементы (входы, спуски в подвалы, оконные приемки), отмостки для отвода дождевых и талых вод, входные двери и окна.

собственники, владельцы и пользователи зданий в установленном законом порядке **должны обеспечивать содержание** зданий и **их конструктивных элементов в исправном состоянии**, обеспечивать надлежащую эксплуатацию зданий, проведение текущих и капитальных ремонтов. Требования настоящего раздела обязательны для исполнения всеми собственниками зданий, расположенных на территории города, а также лицами, владеющими зданиями на ином вещном

праве, праве аренды, ином законном праве, и должны исполняться указанными лицами за свой счет.

Согласно ч. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В данном случае ответственность за монтаж системы кондиционирования, надлежащую эксплуатацию и сохранность несет собственник данного оборудования, в том числе за соблюдение строительных норм и правил (крепеж, обеспечение отвода конденсата, шумозащиту и т.д.).

7. Аварийная ситуация

В случае аварий на инженерных системах:

- отопления, водоснабжения, канализации;

- электросетей;

следует обращаться в эксплуатационный участок (в рабочие дни с 8-00час. до 17-00час.), и

в аварийную службу (в рабочие дни с 17-00час. до 8-00 час., в выходные и праздничные дни круглосуточно). Телефоны размещены в квитанциях по квартплате и на сайте Домоуправляющей компании.

8. Пользование общим имуществом в жилых домах

8.1. Состав общего имущества каждого жилого дома определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений каждого жилого дома.

8.2. Общее имущество жилых домов может использоваться лишь в целях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и решениями общего собрания собственников.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ в местах общего пользования жилых домов производить какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего одобрения таких работ общим собранием собственников конкретного жилого дома и Обслуживающей организацией.

- устройство перегородок в местах общего пользования, путях эвакуации (устройство тамбуров, перегородок на межэтажных лестничных площадках) в соответствии с нормами противопожарной безопасности.

- вывешивать объявления и/или оставлять какие-либо информационные сообщения (в том числе вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.) на лестничных площадках, дверях и других элементах жилых домов. Частные объявления собственников и иных лиц, указанных в п. 1.2. Настоящих Правил могут размещаться только на специально оборудованной доске для частных объявлений. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства. Категорически запрещается писать что-либо на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц, и на любых иных поверхностях мест общего пользования жилых домов на и на их придомовой территории.

8.3. Для размещения информации, касающейся деятельности Обслуживающей организации определяется общедоступное специальное место в подъездах жилых домов, которое оборудуется доской объявлений. Объявление должно быть снято в разумный срок после его использования.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в жилых домах и на их придомовой территории (за исключением мест, специально отведённых под соответствующие цели по решению общего собрания собственников жилого дома). В случае проведения ремонтно-строительных, аварийных или иных работ в жилых и нежилых помещениях

жилых домов, Обслуживающая организация вправе выдать соответствующее временное разрешение для указанных целей.

В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы в жилых домах, пожарные въезды/ выезды из жилых домов не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов, а пожарные въезды/выезды из жилых домов - для стоянки автотранспорта.

СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ

-хранение в местах общего пользования бензина, взрывчатых, огнеопасных, легковоспламеняющихся, едких, других опасных для здоровья веществ и материалов.

-Не оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, мебель и другое личное имущество на лестничных клетках, в подъездах, местах общего пользования, на открытой парковке, оборудованной на придомовой территории жилого дома, на пешеходных дорожках, газонах или иных местах общего пользования, за исключением специально определённых для этого мест.

В случае обнаружения в жилых домах и на его территории бесхозных или подозрительных предметов, следует, не трогая их, немедленно поставить в известность МЧС для принятия соответствующих мер.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! На придомовой территории жилых домов:

- самовольное проведение любых земляных работ,
- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов.

8.4. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение жилых домов его собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, и компенсировать любой ущерб, нанесённый общему имуществу жилого дома (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ! В подъездах, на лестницах и лестничных клетках, в коридорах жилых домов;

1) Мусорить, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами засорять и производить порчу общего имущества жилого дома;

2) Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, открывать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

3) Курить;

4) Уничтожать и похищать общее имущество жилого дома;

5) Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила, снимать фурнитуру с окон.

Пытаться самовольно:

- осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, тепловые пункты, помещения лифтового хозяйства, вентиляционные шахты и кабельные каналы, электрощиты, помещения для хранения инвентаря, помещения трансформаторных подстанций электрических шкафов;

- открывать распределительные коробки электросетей в общих помещениях, отключать электрооборудование, закрывать вентили трубопроводов отопления и водоснабжения жилых домов.

9. Права и обязанности собственника по содержанию имущества и соблюдению общественного порядка

9.1. Собственник обязан:

- Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет, использовать жилое помещение по его назначению.

- Использовать общее имущество жилого дома в соответствии с его прямым назначением и не нарушать права и законные интересы других собственников по пользованию данным имуществом; соблюдать установленный настоящими правилами порядок пользования объектами общего

имущества жилого дома, соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества жилого.

- Своевременно ознакомить владельцев (пользователей) принадлежащих ему помещений с настоящими Правилами и обеспечить их выполнение, предусмотрев обязанность выполнения Правил такими лицами в заключаемом с ними договоре.

- Возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами по их вине другим собственникам помещений или общему имуществу жилого дома.

9.2. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование, принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании.

9.3. Собственник несет ответственность за действия или бездействие лиц, проживающих в его помещениях.

9.4. Лица, находящиеся или проживающие в жилых домах, не вправе допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права других лиц, находящихся в здании, в том числе права на частную жизнь, труд, спокойствие и отдых.

ВНИМАНИЕ! Не допускается в период с 22:00 и 7:00ч. в будни, с 23:00 до 10:00ч. в выходные и праздничные дни, с 12:30 до 15:00ч. ежедневно включение/эксплуатация любых устройств, производящих громкие звуки и шумы, сила и громкость которых может нарушить спокойствие проживающих в жилых домах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ сбрасывать вниз окурки, мусор и другие предметы из окон, с крыш, балконов и лоджий жилого дома.

10.Проведение ремонтно-строительных работ и иных работ в помещениях жилых домов

10.1. Проведение ремонтно-строительных (в том числе сварочных и пожароопасных) работ в помещениях дома является объектом постоянного технического надзора со стороны Обслуживающей организации.

Ответственность за соблюдение настоящих Правил в период проведения ремонтно-строительных работ работниками ремонтно-строительной бригады несет собственник помещения, в котором производятся такие работы.

ВНИМАНИЕ! Проведение в помещениях жилых домов ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, дрели, молотков и т.п.) допускается в рабочие дни - с 7:00 до 12:30ч. и с 15:00 до 20:00 часов с обязательным перерывом с 12:30 до 15:00 (для отдыха малолетних детей), в выходные дни и нерабочие праздничные дни с 10:00 до 20:00 часов. (Проект изменений в закон «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Нижегородской области» принят в первом чтении 25 октября 2018г. на очередном заседании ЗСНО). В настоящее время закон не вступил в законную силу.

ВНИМАНИЕ! Не допускается проведение в помещениях и в жилом доме в целом работ, связанных с выделением резкого и/или интенсивного запаха (краски, смолы, лаки и т.д.), в случае, если помещения не проветриваются или проведение таких работ невозможно без нарушения правил технической безопасности.

10.2. При производстве ремонтно-строительных работ собственник обязуется:

- соблюдать режим проведения шумовых, пыльных, сопровождающихся сильным запахом работ, установленный настоящими Правилами;

- поддерживать чистоту и порядок в других местах общего пользования, следить за тем, чтобы в результате проведения работ не были повреждены места общего пользования жилого дома, а также за ежедневной чисткой и уборкой мест общего пользования от строительного мусора;

- разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования, не оставлять строительный мусор и стройматериалы на территории поэтажных тамбуров, лестничных клеток и в других местах общего пользования на срок более 4-х часов;

- особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на придомовой территории жилого дома, в частности.

10.3. Все неиспользованные во время работ материалы должны быть вывезены за пределы придомовой территории.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ использовать мусорные контейнеры для сброса отходов ремонтно-отделочных и иных работ.

ВНИМАНИЕ! Собственник помещений, в которых производятся ремонтно-строительные работы, перепланировка, замена отделочных материалов, полностью и за свой счет обеспечивает утилизацию отходов от таких работ. Весь крупногабаритный мусор и отходы, в том числе строительный мусор, пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара должны утилизироваться и вывозиться с территории силами и средствами собственника, производящего вышеуказанные работы.

10.4. Лицами, ответственными за нарушение правил проведения ремонтно-строительных работ являются собственники помещений в жилых домах, в которых производились соответствующие работы.

ВНИМАНИЕ! Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-строительных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины на стенах и пр.), должен быть устранен за счет средств собственника помещения, в котором такие работы производились.

ВНИМАНИЕ! В случае, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по

причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких квартирах, ущерб, нанесенный местам общего пользования жилого дома, возмещается за счет средств всех собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

11. Погрузочно-разгрузочные и такелажные работы

11.1. При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков картоном, фанерой, другими доступными методами.

11.2. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет собственника помещения, производящего указанные работы.

12. Перепланировка и переустройство жилого помещения

12.1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных коммуникаций, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

12.2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (перенос стен в переустраиваемом помещении, возведение новых стен, снос перегородок).

12.3. Переустройство и перепланировка помещений жилого дома должны выполняться в соответствии с требованиями ст. ст. 25-29 Жилищного кодекса РФ.

12.4. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого

и/или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций.

Под общими инженерными коммуникациями понимаются: канализационные трубы, трубопроводы холодной и горячей воды, системы отопления, включая нагревательные приборы и змеевики в ваннных комнатах, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, пожарная сигнализация, слаботочные электрические сети, другие инженерные сети, предназначенные для общего пользования.

ВНИМАНИЕ! Все изменения, затрагивающие целостность несущих конструкций и общих инженерных коммуникаций жилого дома, должны проводиться на основании утвержденного проекта специализированной строительной организацией, имеющей право в соответствии с нормами действующего законодательства выполнять данные виды работ.

12.5. До проведения перепланировки и переустройства собственник помещения обязан предоставить заявление о перепланировке или переустройстве помещения с приложением копии проекта переустройства или перепланировки, и согласовать проект переустройства (перепланировки) с органом местного самоуправления, с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и собственниками МКД.

Проведение перепланировки (переустройства) в помещениях собственника не должно приводить к превышению максимально допустимых нагрузок на несущие конструкции, инженерные системы и коммуникации жилого дома и созданию помех, сбоев в их работе при дальнейшей эксплуатации.

ВНИМАНИЕ! При проведении перепланировки (переустройства) помещений без согласования в установленном законом порядке, собственник помещений, в которых проведена перепланировка (переустройство), принимает на себя все риски и ответственность за причиненный другим собственникам, их имуществу, а также общему имуществу жилого дома ущерб и обязуется в полном объеме возместить такой ущерб за свой счет.

12.6. После проведения переустройства или перепланировки собственник помещения обязан предоставить в Обслуживающую организацию копию нового технического паспорта жилого помещения.

13. Перепланировка и переоборудование мест общего пользования

13.1. Собственники помещений отдельного жилого дома, не имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование помещений, находящихся в общем пользовании.

Перепланировки и переустройства, связанные с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного использования; затрагивающие целостность дома и его отдельных частей: капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон; работы, связанные с переносом общих инженерных сетей, переоборудованием ВСО, возведением дополнительных строений и пристроек к многоквартирному дому, изменением этажности, выделением отдельных входов, а также другие аналогичные перепланировки и переустройства допускаются на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ, по решению общего собрания собственников, принятого 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке.

13.2. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений совместного использования, установка предметов мебели, осветительных приборов, чистовая отделка помещений, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, установка на них замков и замочно-переговорных устройств, проведение текущих ремонтов общих помещений допускается по решению Обслуживающей организации, если данная перепланировка (переустройство) не нарушает прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащим перепланировке (переустройству).

13.3. Перепланировки, переустройства, ремонты общего имущества жилых домов должны

соответствовать следующим условиям:

1) Удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов.

2) Работы по перепланировке (переустройству) не должны нарушать прав собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу жилого дома, такому как лестничные клетки, электрощиты, счетчики и др.

3) При проведении работ соблюдать нормы охраны труда, пожарной безопасности, положения настоящих Правил и соответствующие требования действующего законодательства РФ.

14. Сбор и утилизация бытовых отходов

14.1. Весь бытовой мусор и пищевые отходы должны утилизироваться непосредственно в мусорные контейнеры на территории мусоросборочных площадок.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1) Оставлять мусор и отходы в частях элементов совместного пользования, не предназначенных для его хранения и утилизации;

2) Вынимать мусор из мусорных контейнеров, разбрасывать его по прилегающей территории, поджигать;

3) Выбрасывать крупногабаритный мусор в мусорные контейнеры (использовать для негабаритных отходов специальный контейнер);

4) Утилизировать в мусорные контейнеры жидкие и промышленные отходы;

5) Утилизировать взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные вещества и предметы, представляющие опасность для здоровья человека.

К таким веществам и предметам относятся: газовые баллоны, люминесцентные и ртутные лампы, кислоты, щелочи и другие химические вещества, способные разъесть тару или вступающие в реакцию с другими химическими веществами с выделением тепла, возгоранием или выделением токсичных веществ, патроны и боевое вооружение, аккумуляторы, механические предметы, представляющую угрозу для жизни и здоровья человека.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование в квартире.

14.2. Ремонтные работы по устранению любого повреждения или выхода из строя оборудования в местах общего пользования, возникшего вследствие нарушения настоящих правил, производятся за счет собственника помещения или лица, по вине которого произошло это повреждение. При этом Обслуживающей организацией составляется акт по факту повреждения такого оборудования, который является основанием для принятия соответствующих мер к нарушителю. В случае засорения стояка канализации, когда установить конкретного нарушителя оказалось невозможным по причине одновременного производства ремонтных работ в нескольких помещениях, работа по очистке стояка производится за счет средств собственников помещений, производящих ремонтно-строительные работы, в пользовании которых находится этот стояк, при этом соответствующие расходы распределяются между собственниками таких помещений поровну.

15. Содержание домашних животных

15.1. Нормы содержания домашних животных установлены действующим законодательством РФ и Нижегородской области и должны соблюдаться всеми проживающими в Жилом доме лицами.

15.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

15.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны незамедлительно, своими силами и за свой счет убирать экскременты за своими животными.

ВНИМАНИЕ! Не разрешается выгуливать животных без поводков на придомовой территории. На всей территории животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом коротком поводке.

НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ осуществлять прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории.

15.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и любой ущерб здоровью, либо имуществу, причиненный принадлежащими им домашними животными.

15.5. Обязанность сообщения в соответствующие органы о фактах нарушения действующего законодательства и неправомерного содержания животных в жилых домах микрорайона и на его территории возлагается на Обслуживающую организацию и Советы многоквартирных домов.

16. Пользование придомовой территорией жилых домов

16.1. На придомовой территории каждого жилого дома расположены объекты инфраструктуры и другое общее имущество, предназначенное для обслуживания и отдыха жителей и обеспечения условий комфортного проживания в нём (автомобильные проезды, места парковки автотранспорта, пешеходные дорожки, детская площадка, скамейки, клумбы, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, газоны и прочее)

16.2. Жители отдельного жилого дома имеют равные права на пользование придомовой территорией и расположенными на ней объектами.

16.3. Пользоваться имуществом отдельного жилого дома, расположенным на придомовой территории, следует по назначению, не ограничивая возможность других жителей пользоваться данным имуществом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ на придомовой территории жилых домов:

- 1) Портить оборудование и инвентарь, скамейки и другое имущество;
- 2) Вытаптывать газоны и клумбы, рвать и выкапывать цветы, ломать кустарники и деревья, залезать на деревья;
- 3) Вырезать ножом, писать краской или другими средствами на стенах домов, скамейках и элементах оборудования детской площадки;
- 4) Захламлять и засорять придомовую территорию, выбрасывать мусор, за исключением специально предназначенных для этого мест;
- 5) Создавать своими действиями угрозу для жизни и здоровья окружающих;
- 6) Использовать придомовую территорию для занятия торговлей и попрошайничеством;
- 7) Разводить костры, жечь траву и прошлогоднюю листву.

Лица, совершившие неправомерные действия и причинившие в результате этого ущерб общему имуществу отдельного жилого дома, обязаны в полном объеме возместить такой ущерб его собственникам.

16.4. Правила поведения на детских площадках:

- Детские площадки предназначены для проведения досуга детей. Взрослые должны уважать права детей и по возможности использовать для своих встреч и других мероприятий, не связанных с воспитанием детей, другие прилегающие территории многоквартирного дома.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ на детской площадке:

- Распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки, находиться в нетрезвом состоянии;
- Курить;
- Засорять территорию детской площадки, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- Выражаться нецензурными выражениями;
- Использовать оборудование детской площадки не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- Совершать другие противоправные действия.

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ выгуливать на детской площадке домашних животных.

17. Парковка на придомовой территории

При движении автотранспортных средств и производстве парковки:

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 1) Создавать препятствия для движения пешеходов посредством стоянки автотранспорта на пешеходных проходах, на площадках подъездов;
- 2) Наезжать на бордюрные камни и пешеходные дорожки, газоны, клумбы;
- 3) Перекрывать другие автомобили, существенно ограничивая возможность их маневра для парковки и выезда;
- 4) Пользоваться звуковым сигналом без необходимости;
- 5) Оставлять автомобиль: с включенной или неисправной сигнализацией; с работающим двигателем более 10 минут; хранить ветхие, ржавые и неисправные транспортные средства;
- 6) Проводить во дворе ремонт автомобиля (за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами) или мойку автомобиля;
- 7) Осуществлять учебную езду;
- 8) Двигаться по придомовой территории со скоростью более 20 км/час.
- 9) Мыть автомобиль на территории парковки.

ВНИМАНИЕ! Оказание услуг по урегулированию правил въезда на территорию, парковки и проведению мер по пресечению их нарушения на придомовой территории не входят в перечень услуг по содержанию жилья и придомовой территории в многоквартирном доме и оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

ЗАПРЕЩЕНО! Согласно **САНИПИН 2.2.1/2.1.1200-03** осуществлять парковку транспортного средства ближе, чем 10 метров от стены многоквартирного дома.

18. Ответственность за несоблюдение Правил

При несоблюдении настоящих Правил собственник, а также лица, указанные в п. 1.2. Правил, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

19. Перечень нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности».
7. «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
8. СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. (Актуализированная редакция 20СНиП 31-01-2003).

9. СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. (Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003).
10. СанПиН 2.1.4.2496-09 Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения.
11. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
12. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
13. ГОСТ 22233 - 2001 Профили, прессованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций.
14. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей.
15. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» Утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170.
16. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.
17. «Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок» Утверждены приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. No115.
18. СП 124.13330.2012 Тепловые сети. (Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003)
19. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации» Утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. No168