**Правила проживания, внутреннего распорядка**

 **и пользования общим имуществом собственников**

**многоквартирного дома**

 1. Правилапроживания, внутреннего распорядка и пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома (далее Правила) разработаны Управляющей компанией (далее УК) в соответствии с Договором на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, действующим законодательством РФ.

 2. Правила обязательны для исполнения, как собственниками жилых и нежилых помещений, так и членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение используется юридическим лицом, ИП) нанимателями, арендаторами и посетителями жилого дома.

3. Нарушение Правил может привести к привлечению виновных лиц к административной, уголовной и гражданской ответственности в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» № 273-70 от 31.05.2010г.

4. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

 **-** *общее имущество* в многоквартирном доме: помещения в многоквартирном доме не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. (ст. 36 ЖК РФ).

- ж*илое помещение (квартира)-* структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.(ст. 16 ЖК РФ). Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан 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 в многоквартирном доме.(ст. 30 ЖК РФ).

- *переустройство* жилого/нежилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

- *перепланировка* жилого/нежилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ст. 25 ЖК РФ).

 **5. Права и Обязанности собственника:
 5.1**.Предоставить в администрацию УК оригиналы (для подтверждения) и копии *правоустанавливающих документов* на жилое (нежилое) помещение. Копии документов хранятся в бухгалтерии УК.

 **5.2**. Принимать участие в расходах и обеспечивать оплату обязательных платежей, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением, содержанием, эксплуатацией и текущим ремонтом недвижимого имущества жилого дома, пропорционально размеру занимаемой площади.
 ***Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст.155, п. 11 ЖК РФ).***

 **5.3**. Вносить ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прошедшим месяца, оплату жилья, коммунальных и прочих услуг, предусмотренных договорами и решением общего собрания. При просрочке платежей взимается пеня в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ. Квитанции на оплату услуг получать после 10 числа текущего месяца у консьержей или в охране.

 **5.4**. Соблюдать требования действующего законодательства РФ, в том числе: Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а именно: «1.6. Собственники жилищного фонда или их представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов реконструкции, модернизации, перепланировок и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.

 1.7. Условия и порядок переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых и нежилых помещений:
 1.7.1. Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в МКД допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.
***Переустройство*** жилых помещений может включать в себя: установку газовых плит или кухонных очагов взамен бытовых электроплит, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических бытовыхприборов нового поколения.

***Перепланировка*** жилых помещений может включать в себя: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

 1.7.2 Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установлению в нем оборудования, ухудшению сохранности внешнего вида фасадов, нарушению, противопожарных устройств, не допускается.

 1.7.3. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

 1.7.4. Наниматель, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

 1.7.5. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем арендатором или собственником жилого помещения правил пользования общим имуществом и произошедшее по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией».

 **5.5**. Обеспечить с соблюдением установленных нормативных и технических требований надлежащее содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений, находящихся в собственности, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных законных интересов проживающих в жилом доме/помещении других граждан, соседей.

 **5.6**. Соблюдать правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, содержания жилого дома придомовой территории, в том числе:

* использовать жилое (нежилое) помещении в соответствие с его назначением;
* бережно относиться к инженерному сантехническому и иному оборудованию, в т.ч. не использовать общедомовую канализацию под иные отходы не связанные с естественными отходами жизнедеятельности человека. При обнаружении неисправностей в жилом (нежилом) помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению;
* своевременно сообщать эксплуатирующей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов и оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, а также общего имущества жилого дома;
* бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, линиях лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;
* выносить бытовой мусор в герметичных пакетах в специально оборудованный контейнер для бытового мусора;
* строительный мусор выносить в герметичных мешках в специальные контейнеры для строительного мусора и не складировать его в местах общего пользования дома, остатки смесей не сливать в канализацию;
* производить ремонтно-строительные работы, связанные с шумом в период с 07.00 до 18.00 строго по согласованному с УК графику проведения таких работ;
* не использовать пассажирские лифты для подъема и спуска строительных материалов, оборудования и строительного мусора;
* соблюдать правила пожарной безопасности: не допускать загромождения коридоров, проходов лестничных клеток, запасных выходов, самовольной установки дверей-перегородок;
* соблюдать требования Закона Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» № 273-70 от 31.05.2010г.;
* не использовать и не подключать бытовое оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов, сертификатов Госстандарта, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
* экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
* обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение представителям УК для осмотра технического состояния оборудования, приборов учета и контроля и для выполнения необходимых ремонтных работ.
* в случае длительного отъезда, сдачи помещения в аренду уведомить об этом УК. Оставить в службе эксплуатации УК информацию о контактном (-ых) лице (-ах), имеющих право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого (нежилого) помещения, переоборудование балконов и лоджий без предварительно полученного письменного согласования УК;
* устанавливать, подключать использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без предварительно полученного письменного согласования УК и иных компетентных органов;
* использовать пассажирские лифты для подъема и спуска строительных материалов, оборудования и строительного мусора;
* производить ремонтно-строительные работы, связанные с шумом после 18.00, а также в выходные и праздничные дни;
* порча и использование не по назначению общего имущества собственников помещений в МКД;
* размещение в не оборудованных для этого местах общего пользования мебели, велосипедов, и другого имущества; парковка на газонах, тротуарах;
* осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанной с шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также могущей повлечь повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего либо частного имущества;
* размещение рекламных конструкций, иной информации либо оборудования в общем имуществе при отсутствии соответствующих договоров с УК.