УТВЕРЖДЕНЫ

Общим собранием членов

ЖСК «АЛЬФА»

от 20 апреля 2019 г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

Москва

2019 год

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ
   1. В настоящих Правилах проживания используются Термины и определения из Устава ЖСК «Альфа». Иные термины изложены далее.
   2. **Житель, жители** – Член Кооператива; Домовладелец, не являющийся членом кооператива; члены их семей и лица, совместно проживающие с ними.
   3. **Доверенное лицо** – физическое лицо, которое на основании письменной доверенности, выданной Членом Кооператива или Домовладельцем, имеет право находиться на земельном участке и в помещениях Члена кооператива или Домовладельца и представлять их интересы во всех службах кооператива, и выполнять от их имени связанные с этим поручения.
   4. **Службы** **кооператива** – сотрудники ЖСК «Альфа» и сотрудники подрядных организаций, работающие на договорной основе с ЖСК «Альфа», которые обеспечивают эксплуатацию и функционирование Жилого комплекса.
   5. **Служба охраны** – сотрудники Частного охранного предприятия (ЧОП), контролеры пунктов пропуска (ПП), работающие на основании договоров с ЖСК «Альфа», дежурные оперативного центра (ОЦ) ЖСК.
   6. **Оборудование, оборудование Жилого комплекса кооператива** – имущество Кооператива, включающее инженерные системы, инженерные коммунальные сети, обеспечивающие нормальное функционирование Жилого комплекса кооператива, а также средства контроля, шлагбаумы, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета, а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Жилого комплекса кооператива.
   7. **Объекты** **благоустройства** – имущество Кооператива, включающее тротуары, пешеходные дорожки, пруды, береговые сооружения, газоны, зеленые насаждения, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны, лодки и иные объекты, предназначенные для декоративных целей и удобства жителей.
   8. **Ремонт** – комплекс ремонтно-строительных работ, который предусматривает систематическое и своевременное поддержание эксплуатационных качеств и предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерного оборудования, а также замену, возобновление и модернизацию конструкций и оборудования строений в связи с их физическим износом и разрушением, улучшение эксплуатационных показателей, улучшение планировки строения и благоустройства территории без изменений строительных габаритов объектов недвижимости.
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
   1. Настоящие **Правила проживания** разработаны в соответствии с Уставом ЖСК «Альфа».
   2. **Правила проживания** – в соответствии с Уставом ЖСК «Альфа», свод Правил, утвержденный общим собранием членов Кооператива. Правила обязательны для выполнения всеми членами Кооператива и Домовладельцами, членами их семей, гостями и персоналом.
   3. Настоящими Правилами проживания Общее собрание членов ЖСК «Альфа» устанавливает положения, регламентирующие жизнедеятельность в Жилом комплексе кооператива.
   4. Правила устанавливаются для безопасного и комфортного проживания Членов Кооператива и лиц, совместно проживающих с ними, а также для соблюдения норм, требований и правил, установленных законодательством в отношении жилых объектов, охраны жизни и здоровья людей, сохранности имущества.
   5. Настоящие правила являются обязательными для:
      1. Жителей;
      2. гостей Жителей, находящихся в Жилом комплексе по приглашению Жителей;
      3. арендаторов Домовладений и/или помещений Жителей в Жилом комплексе;
      4. лиц, работающих по найму в интересах Жителей: водитель, няня, гувернантка, садовник, дворник; рабочие, осуществляющие ремонтные, строительные и иные работы.
   6. Житель, допускающий в Жилой комплекс Кооператива иных лиц, обязан ознакомить их с настоящими Правилами проживания.
   7. Член кооператива, Домовладелец, не являющийся членом кооператива, несут ответственность за соблюдение настоящих Правил проживания им самим и всеми лицами, которые находятся в их Домовладении и/или в Жилом комплексе по их разрешению, разрешению членов их семей или доверенных лиц.
   8. Контролировать соблюдение настоящих Правил проживания уполномочены сотрудники Службы охраны, сотрудники Служб Кооператива, Члены кооператива.
   9. Нарушение Правил проживания влечет за собой установленную Уставом и Правилами проживания ответственность.
3. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМОВЛАДЕНИЙ
   1. Жители обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности Домовладений или их частей без нанесения ущерба Домовладению, Жилому комплексу, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.
   2. Житель обязан:
      1. соблюдать законодательство Российской Федерации, Устав ЖСК «Альфа» и настоящие Правила проживания;
      2. соблюдать правила пожарной безопасности;
      3. соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием;
      4. соблюдать санитарно-гигиенические правила;
      5. соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией;
      6. соблюдать чистоту и порядок на территории общего пользования Кооператива;
      7. собирать мусор в контейнеры, установленные рядом с Домовладением, за счет собственных средств;
      8. бережно относиться к объектам благоустройства на территории общего пользования Кооператива, в том числе к зеленым насаждениям;
      9. использовать Домовладение по целевому назначению;
      10. использовать земельный участок по целевому назначению и в соответствии с установленными номами и правилами;
      11. оборудовать Домовладение пожарно-охранной сигнализацией, системой видеонаблюдения, принимать иные меры к сохранности личного имущества;
      12. бороться с распространением сорных растений, насекомых-вредителей, грызунов на земельном участке;
      13. при обнаружении неисправностей в Домовладении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом в администрацию или дежурную службу Кооператива;
      14. при длительном отсутствии в Домовладении сообщать в Службу охраны Кооператива номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.
   3. Жителям запрещается:
      1. использовать земельные участки и жилые здания (помещения) для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, гостиниц, хостелов, офисов, производства);
      2. переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения, без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании со Службами Кооператива;
      3. нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
      4. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
      5. подключать к внутридомовой электрической сети и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
      6. осуществлять сброс в систему фекальной канализации Жилого комплекса дренажных и ливневых вод, а также мусора и отходов, засоряющих канализацию;
      7. осуществлять сброс в систему ливневой канализации Жилого комплекса мусора и отходов;
      8. возводить на земельном участке капитальные строения без разрешения соответствующих органов;
      9. высаживать деревья и кустарники за пределами земельного участка на территории общего пользования Кооператива без разрешения Служб Кооператива.
4. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
   1. Ремонтные и/или строительные работы внутри Домовладения Житель производит за собственный счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих соответствующие лицензии (или иные документы, подтверждающие разрешенные виды деятельности).
   2. Житель обязан соблюдать установленные в Жилом комплексе Правила производства строительно-монтажных работ.
   3. Перед началом Ремонта Житель обязан:
      1. оформить временные (строительные) пропуска для лиц, привлекаемых для проведения Ремонта на территории Домовладения;
      2. назначить ответственного представителя ремонтной и/или строительной организации;
      3. согласовать со Службой Кооператива подключение к инженерным системам Жилого комплекса, размещение бытовых помещений.
   4. Член Кооператива не должен допускать нахождение рабочих вне собственного Домовладения.
   5. Запрещено производить строительные, ремонтные, отделочные и иные работы, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники до 9 часов утра и после 20 часов, а также круглосуточно в выходные и праздничные дни.
5. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ
   1. Жители, а также иные лица, указанные в пункте 2.5 настоящих Правил проживания, при нахождении на территории парковых зон кооператива обязаны соблюдать положения статьи 5 Устава ЖСК «Альфа».
   2. При нахождении на территории общего пользования кооператива, Жителям, а также иным лицам, указанным в пункте 2.5 настоящих Правил проживания, запрещается:
      1. курить вне мест, специально отведенных для этого;
      2. проводить без разрешения Правления ЖСК «Альфа» увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки;
      3. зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные мероприятия, за исключением специально отведенных и оборудованных мест, определенных решением Правления ЖСК «Альфа»;
      4. нарушать тишину в Жилом комплексе с 22:00 до 09:00 в рабочие дни, а в выходные и праздничные дни с 22:00 до 10:00;
      5. разводить костры, устанавливать и использовать мангалы, осуществлять приготовление пищи и злоупотреблять алкогольными напитками;
      6. загрязнять, портить, пачкать оборудование и объекты благоустройства;
      7. мусорить;
      8. движение на любой мототехнике по пешеходным дорожкам и газонам.
   3. При нахождении на искусственных водоемах, Жителям, а также иным лицам, указанным в пункте 2.5 настоящих Правил проживания, запрещается:
      1. купание детей до 14 лет в отсутствие взрослых;
      2. катание на водно-моторных средствах, пункт 5.6 Устава ЖСК «Альфа»;
      3. купание собак (животных).
   4. Лицам, имеющим право находиться в Жилом комплексе по найму Жителей дополнительно в перечисленному выше запрещается:
      1. находиться на территории общего пользования Кооператива в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
      2. купаться и ловить рыбу в водоемах;
      3. находиться в парковых зонах, на детских и спортивных площадках.
6. ПОРЯДОК ПРОХОДА И ПРОЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ
   1. Документом, дающим право проходить и проезжать в Жилой комплекс, является пропуск: постоянный, временный (гостевой, строительный) или разовый.
   2. Постоянные пропуска выдаются Членам кооператива и членам их семьи, Домовладельцам (Жителям) по письменному заявлению Члена кооператива, или Домовладельца, не являющегося членом Кооператива.
   3. Временные пропуска выдаются:
   4. арендаторам (нанимателям) Домовладений и/или помещений в Жилом комплексе, на основании представленного в ЖСК «Альфа» договора аренды или найма жилого помещения, и только в отношении тех лиц, которые поименованы в договоре;
      1. лицам, находящимся в Жилом комплексе по приглашению Жителей;
      2. лицам, находящимся в Жилом комплексе по найму Жителей.
   5. Временные пропуска оформляются по письменному заявлению Члена кооператива или Домовладельца, не являющегося членом Кооператива, или их Доверенного лица.
   6. Временные пропуска выдаются на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением ЖСК «Альфа».
   7. В заявлении на получение пропуска на проход физического лица должны быть указаны: адрес Домовладения Жителя, фамилия, имя, отчество лица, его паспортные данные, а также приложена его фотография и ксерокопия паспорта, и срок действия пропуска.
   8. В заявлении на получение пропуска на проезд должны быть указаны: адрес Домовладения Жителя, марка и модель автотранспортного средства, государственный регистрационный знак, фамилия, имя, отчество владельца (или наименование организации), а также приложена ксерокопия свидетельства о регистрации данного транспортного средства.
   9. Для разового прохода или проезда в Жилой комплекс Кооператива гостя, Житель делает заявку в бумажной или электронной форме через личный кабинет или SMS-заявкой.
   10. Количество постоянных, временных пропусков и разовых пропусков, выдаваемых на одно домовладение, устанавливается решением Правления ЖСК «Альфа». Дополнительные (выдаваемые сверх установленной нормы) пропуска выдаются на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением ЖСК «Альфа».
   11. Запрещается нахождение на территории Жилого комплекса лиц, указанных в пункте 2.5.4, без пропусков.
   12. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, скорой медицинской помощи), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Жилого комплекса беспрепятственно в любое время суток.
   13. При наличии у Члена кооператива или Домовладельца, не являющегося членом кооператива, задолженности по любым видам платежей в ЖСК «Альфа» на срок более 2 месяцев, Службы кооператива вправе не предоставлять Жителям домовладений, принадлежащих должникам, услуги SMS заявок, а также ограничить (прекратить) выдачу пропусков для третьих лиц по заявкам Жителей таких домовладений.
7. ПРАВИЛА ДВИЖЕНИЯ И СТОЯНКИ АВТОТРАНСПОРТА
   1. Жители, а также иные лица, указанные в пункте 2.5 настоящих Правил проживания, на территории общего пользования Кооператива обязаны соблюдать Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке для жилых зон и дворовых территорий.
   2. Жителям и иным лицам, указанным в пункте 2.5 запрещается:
      1. парковать личный автотранспорт, иную технику (прицепы, водная техника, скутеры, квадроциклы, снегоходы и т.д.), грузовые автомобили с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн за пределами своего Домовладения и вне специально отведенных Правлением ЖСК «Альфа» мест;
      2. двигаться на территории общего пользования Кооператива со скоростью более 20 км/час;
      3. использовать при движении управляемый занос (дрифт);
      4. использовать в Жилом комплексе звуковые сигналы;
      5. использовать в темное время суток «дальний свет» фар автотранспортного средства;
      6. заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения Правления ЖСК «Альфа» или останавливаться в запрещенных Правлением ЖСК «Альфа» местах;
      7. загромождать и перегораживать проезжую часть;
      8. передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, детям и лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
      9. сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию;
      10. оставлять автомобили на территории общего пользования Кооператива, если это не связано с посадкой/высадкой людей или погрузкой/выгрузкой грузов, кроме специально отведенных мест, утвержденных Правлением ЖСК «Альфа».
      11. производить остановку транспортного средства в местах, обозначенных сплошной желтой линией, нанесенной поверх бордюрного камня.
      12. Предоставлять парковочные места на общественных стоянках лицам, указанным п.п. 2.5.2 – 2.5.4.
8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ
   1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки в жилом комплексе запрещено:
      1. содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных и иных животных;
      2. выгуливать животных в парковых зонах Жилого комплекса;
      3. спускать собак, не зависимо от породы, с поводка или снимать намордник;
      4. загрязнение животными территории общего пользования Кооператива;
      5. купание животных в водоемах.
   2. Жители, являющиеся владельцами животных, обязаны:
      1. соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-гигиенические правила;
      2. производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства в государственных ветеринарных учреждениях;
      3. принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
      4. при выгуле животных на территории общего пользования Кооператива и в Домовладениях обеспечивать тишину;
      5. на территории общего пользования Кооператива убирать за животными продукты их жизнедеятельности.
   3. Животные, находящиеся на территории общего пользования Кооператива или Земельных участках других Членов кооператива без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам службы охраны и/или Жителей.
   4. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей статьей, владельцы несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.
   5. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных и, в случае, когда хозяин животного является приглашенным лицом, то пригласившим его Жителем.
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ
   1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящих Правил проживания наступает ответственность, предусмотренная настоящими Правилами проживания и Уставом Кооператива.
   2. За неисполнение и/или нарушение настоящих Правил проживания приглашенными лицами, ответственность несет Житель (Член кооператива или Домовладелец, не являющийся членом кооператива), по разрешению которого лица, нарушившие Правила проживания, находились в Жилом комплексе.
   3. В случае выявления фактов нарушения настоящих Правил проживания:
      1. Уполномоченное лицо, указанное в пункте 2.8, составляет в простой письменной форме Акт о нарушении Правил проживания в Жилом комплексе;
      2. Акт о нарушении передается на рассмотрение в Правление ЖСК «Альфа»;
      3. Правление ЖСК «Альфа» обязано рассмотреть Акт о нарушении Правил проживания в Жилом комплексе на ближайшем заседании Правления ЖСК «Альфа», принять соответствующее решение и уведомить Жителя о принятом решении в письменном виде.
   4. В случае причинения ущерба имуществу кооператива Жителем или приглашенным им на любых основания в Жилой комплекс лицом, Житель (Член кооператива или Домовладелец, не являющийся членом кооператива) обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб.
   5. Ущерб, причиненный общему имуществу членов Кооператива, возмещается в порядке, установленном Правлением ЖСК «Альфа».
   6. В случае возмещения причиненного ущерба или взыскания просроченной задолженности в судебном порядке, ЖСК «Альфа» оставляет за собой право на возмещение как понесенного ущерба или задолженности, так и судебных издержек.