

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ОАЗИС»
(г.Новосибирск, Октябрьский район, ул.Лескова)**

1. Общие положения

1.1. Жилой комплекс «Оазис» расположен в Октябрьском районе г. Новосибирска по ул.Лескова и занимает территорию, обозначенную на Плане (*Приложение № 1* к настоящим правилам).

1.2. На территории Жилого комплекса «Оазис» расположены многоквартирные дома, парк, спортивные площадки, детские площадки и прочие элементы благоустройства. Жилой комплекс «Оазис» имеет единое ограждение по периметру территории.

1.3. С учетом концепции застройки в виде обособленного жилого комплекса с общей продуманной инфраструктурой благоустройства земельные участки для передачи в общую долевую собственность собственникам жилых и нежилых помещений каждого многоквартирного дома, входящего в Жилой комплекс «Оазис», формировать не будут. После завершения строительства всех объектов, входящих в Жилой комплекс «Оазис», будет сформирован единый земельный участок, включающий всю территорию жилого комплекса, который будет передан в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений всех многоквартирных домов жилого комплекса. Пользование земельным участком и объектами благоустройства, находящимися на нем, осуществляется собственниками жилых и нежилых помещений всех многоквартирных домов.

1.4. В целях сохранения концепции жилого комплекса и поддержания созданного застройщиком уровня качества проживания в жилом комплексе собственники жилых и нежилых помещений принимают настоящие правила пользования территорий Жилого комплекса «Оазис».

2. Пропускной режим

2.1. В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также личного имущества собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных домов (жильцов) на территории комплекса установлен пропускной режим.

2.2. Соблюдение пропускного режима осуществляется с помощью комплексной домофонной системы.

2.3. Для прохода на территорию жилого комплекса собственников жилых и нежилых помещений, а также постоянно проживающих членов их семей, родственников и других граждан, собственникам необходимо установить клиентский терминал. Установка клиентского терминала осуществляется собственниками за свой счет. Плата за техническое обслуживание клиентского терминала не взимается.

2.4. Проход на территорию жилого комплекса посетителей (гостей) осуществляется с помощью комплексной домофонной системы.

2.5. Проезд транспортных средств посетителей (гостей) осуществляется по предварительному уведомлению собственника на пост охраны. Парковка транспортных средств посетителей (гостей) регламентирована в разделе 3 настоящих правил.

2.6. Пропуск (для жильцов) приобретается самостоятельно.

2.7. Ключ от ворот (для жильцов) приобретается самостоятельно.

3. Правила проезда по территории комплекса и парковки автомобильного транспорта

3.1. По территории жилого комплекса проезд осуществляется со скоростью не более 5,0 км/час.

3.2. Парковка транспортных средств производится на территории жилого комплекса только в специальных карманах, а также в иных специально отведённых местах при наличии свободных мест в порядке очередности.

При этом запрещено:

- осуществлять парковку транспортного средства способом, ограничивающим свободный проезд транспортных средств по дороге в двух направлениях;
- самостоятельно выделять каким-либо образом (цепи, колышки и т.д.) место парковки;
- парковать транспортное средство в местах, предназначенных для погрузки-выгрузки грузов;
- осуществлять парковку и ограничивать проезды в зоне контейнерных площадок по сбору твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).

3.3. Транспортное средство должно быть удалено с места парковки по требованию управляющей компании в течение 24 часов в целях уборки, очистки от снега территории. В случае невыполнения данного правила управляющая компания не несет ответственности за состояние территории, занятой транспортными средствами и территории, уборке которой препятствуют припаркованные транспортные средства (невозможен проезд уборочной техники).

3.4. Время нахождения автомобилей для посадки и высадки пассажиров на территории жилого комплекса вне специально отведенных для парковки мест (парковочных карманов и др.) с выключенным двигателем ограничивается 10 минутами.

3.5. Парковка транспортных средств собственников жилых и нежилых помещений, служебных автомобилей с водителем на стилобатной части запрещена. Стилобатная часть используется автомобилями скорой помощи при транспортировке больного домой/в медицинское учреждение; службами немедленного реагирования милиции, ВОХР; для осуществления мероприятий связанных с пожаротушением/эвакуацией жильцов дома службами МЧС; для уборки снега.

3.6. Стилобатная часть может быть использована собственниками жилых и нежилых помещений для погрузки/разгрузки крупногабаритных предметов, предметов интерьера, мебели, бытовой техники и т.п. Время нахождения транспортного средства с выключенным двигателем на стилобатной части ограничивается 30 минутами.

4. Пользование общим имуществом комплекса

4.1. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4.2. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

4.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте общее имущество; поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.4. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

4.5. Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устраниению любого повреждения сантехнического оборудования, возникшего вследствие его неправильного использования, производятся за счет собственника помещения, по вине которого произошло данное повреждение.

4.6. Не допускается курение на детских площадках, в подъездах, холлах и на лестничных клетках, в иных местах общего пользования.

4.7. Не допускается крепление к стенам многоквартирного дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком, различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установка кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом.

4.8. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны обеспечить свободный доступ сотрудникам управляющей компании к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

4.9. Собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей, их гости обязаны соблюдать Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, иные действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации, Новосибирской области и г.Новосибирска в области пожарной безопасности, в том числе меры предосторожности во избежание пожара при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении в доме праздников с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

5. Правила поведения на детских площадках

5.1. Детские площадки предназначены для проведения досуга детей.

5.2. На детской площадке запрещается:

- распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки;
- курить;
- засорять территорию;
- выгуливать домашних животных;

- использовать оборудование не по назначению, если это может угрожать жизни и здоровью детей или привести к порче оборудования;
- иные действия, не связанные с досугом детей.

6. Подземные автостоянки

6.1. Подземные автостоянки, расположенные в многоквартирных домах, а также на территории жилого комплекса, находятся в частной собственности физических и юридических лиц. Осуществлять парковку транспортных средств на данных автостоянках имеют право только собственники автостоянок, члены их семей и их гости. Парковка транспортных средств осуществляется строго на принадлежащих им машиноместах.

7. Содержание животных и птиц

7.1. Содержание домашних животных и птиц в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и требований, установленных Законом Новосибирской области от 20.05.2004 № 184-ОЗ "Об общих положениях содержания собак и кошек в Новосибирской области" и Положением о порядке содержания собак и кошек в городе Новосибирске, утвержденном Решением городского Совета Новосибирска от 30.06.2006 N 303, иными действующими нормативно-правовыми актами.

7.2. Владельцы домашних животных и птиц должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих.

7.3. Не разрешается содержание домашних животных и птиц в местах общего пользования: лестничных площадках, чердаках, подвалах, коридорах и т.д.

7.4. Владельцы домашних животных и птиц обязаны немедленно устранять загрязнения, оставленные домашними животными и птицами на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

7.5. Владельцы домашних животных и птиц обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

7.6. При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- Выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и в наморднике (в том числе щенков до 3-месячного возраста).

- Выгул собак проводить на территории жилого комплекса только на специально оборудованных площадках.

7.7. Запрещается выгул любых домашних животных вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

7.8. Владельцы домашних животных и птиц, причинивших вред здоровью граждан, возмещают материальный и моральный ущерб потерпевшим, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

7.9. В случае ненадлежащего содержания домашних животных и птиц нарушители привлекаются к административной ответственности в соответствии с Законом Новосибирской области от 14.02.2003 N 99-ОЗ "Об административных правонарушениях в Новосибирской области", иными действующими нормативно-правовыми актами.

На момент подписания настоящих Правил применяются следующие виды административной ответственности:

- Выгул собак на территории парков, скверов, детских дошкольных и образовательных учреждений и прилегающих к ним площадок, спортивных сооружений, детских площадок, пляжей, рынков влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от ста до пятисот рублей.

- Вывод собак в общественные места без поводка и (или) намордника (за исключением мест, специально отведенных для выгула собак) влечет наложение административного штрафа в размере от одной до трех тысяч рублей.

- Непринятие владельцами животных мер к устраниению загрязнений общественных мест принадлежащими им животными влечет наложение административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей.

- Оставление без присмотра домашних животных, птиц, действия которых создают помехи нормальному движению транспортных средств и проходу граждан, а также наносят вред зеленым насаждениям и дорожному покрытию, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей, на должностных лиц - от трехсот до одной тысячи рублей; на юридических лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей.

- Содержание скота или домашней птицы в многоквартирных жилых домах влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от трехсот до семисот рублей.

8. Правила сбора мусора

8.1. На территории жилого комплекса предусмотрена следующая система мусороудаления:

а) накопление твердых бытовых отходов (ТБО) – отходы, образовавшиеся в жилых и общественных зданиях в процессе жизнедеятельности (бумага, книги, журналы, остатки продуктов, упаковка продуктов и бытовой химии, не превышающие 0,5 диаметра загрузочного окна), производится в корпус заглубленных в землю контейнеров, размещенных на специально оборудованных площадках, с последующим вывозом отходов на мусорные отвалы;

б) накопление крупногабаритных отходов (КГО) - упаковка от техники и мебели (картон, пенопласт и т.п.), габаритные свертки бумаги (полиэтилена), завязанные мешки с сыпучими материалами (не более 15кг), смёт в завязанных мешках, листва в мешках, стекла, зеркала, бытовая техника, разобранная мебель, оконные и дверные блоки, деревянные и металлические связанные скотчем стопки до 15кг, елки после новогодних праздников, осуществляется на специально огороженных для этих целей площадках;

8.2. Вывоз ТБО и КГО с территории жилого комплекса осуществляется в соответствии с договором, заключенным со специализированной организацией по вывозу мусора.

8.3. Запрещается сброс в контейнеры отходов 1, 2 и 3 класса опасности, к которым в частности относятся отходы, содержащие ртуть, окись мышьяка, хлористую медь, хлористый никель, трехокисную сурьму, азотокислый свинец, сернокислую медь, щавелевокислую медь, окиси свинца, четыреххлористый углерод. Утилизация ртутьсодержащих лампочек производится в местах приобретения данного товара и иных специально предназначенных для этого местах.

8.4. Запрещается сброс в контейнеры для ТБО любых крупногабаритных предметов, в том числе крупной бытовой техники (телефизоры, холодильники, плиты), которые не помещаются в окно приёма мусора.

8.5. Запрещается сброс в контейнеры и складирование на контейнерной площадке любого строительного мусора. Вывоз строительного мусора производится собственниками самостоятельно за свой счет.

8.6. Все отходы перед сбросом подлежат упаковке, желательно в полиэтиленовые или бумажные мешки.

8.7. Запрещается переполнение контейнеров мусором. Сброс мусора должен производиться таким образом, чтобы крышка мусорного бака могла свободно его закрывать.

8.8. Запрещается оставлять мусорные баки не закрытыми.

8.9. Все иные виды мусора, не указанные в п.8.1. настоящих правил, должны быть вывезены и утилизированы с территории жилого комплекса собственниками жилых и нежилых помещений.

8.10. Запрещается складировать мусор в непредусмотренных для этого местах (помещениях общего пользования, на улице, в том числе возле контейнеров для вывоза мусора).

9. Распоряжение собственниками принадлежащим имуществом

9.1. При переходе права на помещение в многоквартирном доме (продаже, дарении, передаче в аренду и др.) собственник обязан уведомить об этом управляющую компанию, предоставив копии правоустанавливающих документов. В случае вступления в наследство новый собственник представляет копии правоустанавливающих документов.

9.2. При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить имеющуюся задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, а также начисленную пеню, в случае нарушения сроков оплаты.

9.3. Управляющая компания обязана ознакомить нового собственника помещения с настоящими правилами, новый собственник обязан их соблюдать.

10. Управление жилым комплексом

10.1. Управление всеми многоквартирными домами, входящими в состав жилого комплекса, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, обеспечения надлежащего содержания территории жилого комплекса и объектов инфраструктуры, озеленения и благоустройства, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в домах жилого комплекса, осуществляется одной управляющей компанией ООО «Зеленый город Новосибирск», с которой застройщиком заключен договор управления.

11. Ответственность

11.1. Контроль за соблюдением настоящих правил осуществляется управляющая компания ООО «Зеленый город Новосибирск».

11.2. В случае нарушения настоящих правил, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям выносятся устные предупреждения.

В случае неисполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения настоящих правил, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

К лицам, неоднократно нарушившим Правила проживания, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ и решений общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

11.3. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих правил, но прямо или косвенно, вытекающих из отношений, регулируемых настоящими правилами, следует руководствоваться Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными действующими нормативными актами Российской Федерации, нормативными актами Новосибирской области и г.Новосибирска, решениями общих собраний собственников помещений.

11.4. Настоящие правила обязательны для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся на территории жилого комплекса, проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории жилого комплекса.

11.5. Неотъемлемой частью настоящих правил является *Приложение № 1 - План территории жилого комплекса «Оазис»*.

Приложение № 1 *План территории жилого комплекса «Оазис»*



