

Правила Жилого комплекса «Maxima Residence»

Содержание:

1. Доступ на территорию ЖК
2. Правила пользования помещениями и общим имуществом
 - 2.1. Общие правила
 - 2.2. Правила производства / осуществление или проведение/ ремонтных работ
 - 2.3. Правила пользования парковкой
3. Правила содержания общего имущества
4. Ответственность за нарушение настоящих правил

Введение.

Уважаемые соседи, мы с вами являемся собственниками Жилого комплекса «Maxima Residence», состоящего из жилых домов, расположенных по адресу:

- ул. Кабанбай батыра, д. 49 (блоки Е3, Е4)
- ул. Кабанбай батыра, д. 51/78 (блоки А, Б, С)
- ул. Кабанбай батыра, д. 49/1 (блоки Д1, Д2)
- ул. Калдаякова, д. 76 (блоки Е1, Е2)

Указанный жилой комплекс содержит в себе все элементы, необходимые для комфортного проживания.

Помимо наших квартир и нежилых помещений, расположенных в комплексе нам на праве общей собственности принадлежит широкий перечень общего имущества, которым в равной степени имеет право пользоваться каждый из нас.

При этом, у каждого права должны быть свои границы. В данном случае границы права пользования общим имуществом отдельными собственниками должны быть там, где начинаются права остальных собственников. В целях комфортного проживания каждого из нас, мы не должны допускать злоупотреблений со стороны отдельных собственников и уважать принятые нами же правила пользования общим имуществом дома.

Основные понятия и термины:

ЖК (Жилой комплекс) — Жилой комплекс «Maxima Residence», состоящего из жилых домов, расположенных по адресу:

- ул. Кабанбай батыра, д. 49 (блоки Е3, Е4)
- ул. Кабанбай батыра, д. 51/78 (блоки А, Б, С)
- ул. Кабанбай батыра, д. 49/1 (блоки Д1, Д2)
- ул. Калдаякова, д. 76 (блоки Е1, Е2)

ОСИ – Объединение собственников имущества «ЖК МАХИМА», являющееся органом управления объектом кондоминиума

Общее имущество объекта кондоминиума - части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности).

Пользователь – лицо, имеющее на праве собственности или ином законном основании квартиру/ нежилое помещением в ЖК.

Помещение — квартира или нежилое помещение, находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности и не входящее в состав общего имущества объекта кондоминиума.

1. Правила доступа в здание ЖК.

Уважаемые собственники, в целях обеспечения Вашей безопасности, сохранности имущества и общественного порядка, на территории ЖК осуществляет деятельность охранное агентство. Для достижения поставленных целей на территории объекта действует режим охраны, который содержит следующие правила посещения ЖК:

1.1. Лицами, имеющими право постоянного доступа на территорию ЖК являются собственники Помещений, лица, постоянно проживающие на территории ЖК, их постоянные наемные работники, сотрудники ОСИ.

1.2. Доступ лиц, имеющих право постоянного доступа на территорию ЖК возможен круглосуточно.

1.3. Для предоставления круглосуточного доступа для постоянных наемных работников собственники должны предоставить ОСИ список данных работников с указанием паспортных данных.

1.4. Доступ иных людей на территорию ЖК, в т.ч. гостей, курьеров, рабочих, представителей сервисных компаний осуществляется только с подтверждения лицами, имеющими право постоянного доступа на территорию ЖК. При этом, собственник помещения должен заранее уведомить охрану, назвав блок, номер квартиры. Охрана должна записать данные посетителя.

1.5. Вне зависимости от цели визита, все посетители должны соблюдать нормы поведения, проследовать в то Помещение, в которое прибыли, не допуская хождения по этажам, нарушение покоя жителей комплекса (навязывание услуг/ товаров и т.п.).

1.6. Организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность на территории ЖК в целях допуска посетителей на территорию обязаны выдавать клубные карты, абонементы. Посетители организаций обязаны предъявлять клубную карту (абонемент) охране. В

отсутствие указанных документов, допуск посетителей осуществляется в сопровождении представителя указанных организаций.

1.7. Все жители, их наемные сотрудники и гости должны обеспечивать полное закрытие дверей при входе и выходе из здания и не допускать входа посторонних людей, не допускается снятие доводчиков дверей, блокирование дверей предметами. В случае порчи доводчика или двери посетителем, собственник несет полную ответственность по возмещению данной порчи.

1.8. Запрещается блокирование пожарных входов.

2. Правила пользования помещениями и общим имуществом

2.1. Общие правила

2.1.1. Все собственники имеют право свободно пользоваться и распоряжаться принадлежащими им на праве собственности Помещениями, пользоваться и управлять общим имуществом объекта кондоминиума с учетом требований действующего законодательства, положениями настоящих Правил.

2.1.2. Пользование Помещением и общим имуществом осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарных, строительных, экологических и иных требований законодательства.

Жилое помещение может быть использовано по нежилому назначению, если это не затрагивает интересы других Пользователей, не нарушает действующее законодательство.

Изменение целевого назначения Помещения должно производиться собственниками в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Собственник квартиры, нежилого помещения несет бремя содержания принадлежащего ему Помещения, а также общего имущества объекта кондоминиума.

2.1.4. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в ЖК используются для обеспечения Пользователей теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

2.1.5. Все Пользователи должны бережно относиться к общему имуществу объекта кондоминиума, не допускать загрязнения мест общего пользования, порчи общедомовых инженерных сетей, элементов благоустройства, зеленых насаждений. Запрещается мойка машин в паркинге и на дворовой территории. ТБО подлежат сбросу в мусоропровод/ мусорные баки. Запрещается оставление мусора в местах общего пользования (на лестничных клетках в холле, дворовой территории, /в урнах/ и т. п.).

2.1.6. Уровень шума в ЖК не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей. С 22.00 до 9.00 часов (до 10.00 в выходные и праздничные дни) должна соблюдаться тишина.

2.1.7. Запрещается курение в подъезде, вестибюле, холле, коридорах, лестничных маршах и лестничных площадках, лифтах, чердаке, подвале, паркинге и иных крытых местах общего пользования.

2.1.8. Содержание домашних животных в ЖК допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных.

Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях. При выгуле собак, владелец должен держать собак на поводке (вне зависимости от размера), при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике. Запрещается выгул животных на дворовой территории, на детских и спортивных площадках.

2.1.9. Запрещается складирование и хранение в местах общего пользования и на придомовой территории вне специально отведенных для этого мест каких-либо вещей, мебели, мусора и т. д.

Запрещается проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ. Запрещается вытряхивать ковры, одеяла, подушки из окон. Запрещается развешивать белье, ковры, одеяла и прочие предметы личного обихода и одежды на ограждении окон.

2.1.10. Пользователи обязаны допускать в занимаемое Помещение представителей ОСИ для осмотра и ремонта проходящих через помещение инженерных сетей и иного общего имущества объекта кондоминиума (несущих стен, фасада и т.п.), доступ к которым возможен только из Помещения, а также для проверки состояния и показаний и поверки приборов учета.

2.1.11. Допуск в Помещение собственника для проведения осмотра и ремонтных работ должен быть предоставлен собственником в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от ОСИ. В случае возникновения аварийных ситуаций, которые могут повлечь причинение ущерба общему имуществу, помещениям других собственников, доступ должен быть предоставлен безотлагательно.

2.1.12. Объединение вправе требовать от Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае отказа в допуске в занимаемое им жилое или нежилое помещение.

2.1.13. Пользователям запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности по обслуживанию ЖК определены места на информационных досках, в чат и на официальном сайте ОСИ.

2.1.14. Запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарных проездов, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в Доме транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

2.1.15. При получении информации от ОСИ о проведении работ по очистке территории, выполнении ремонтных работ Пользователь, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение с территории, на которой планируется проведение соответствующих работ (включая территорию подземного паркинга) для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Объединение информирует Пользователя заблаговременно путем вывешивания объявлений на информационных стендах, в чат и на официальном информационном сайте.

2.1.16. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в ОСИ. В случае, если в квартире установлен отсекающий вентиль, закрыть его, отключить подачу электричества/воды и пр.

2.1.17. На придомовой территории без разрешения ОСИ запрещается самовольная вырубка/посадка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия вызывающие нарушение травяного покрова газонов; запрещается самовольная установка ограждений, любых конструкций.

2.1.18. Без разрешение ОСИ запрещается производство работ, затрагивающих фасад здания, влекущих изменение архитектурного облика ЖК (в т.ч. установка кондиционеров и иного оборудования на фасаде здания вне специально отведенных для этого мест).

2.1.19. Пользователи вправе обращаться по всем возникающим в связи с использованием общего имущества вопросам в ОСИ письменно. ОСИ обязано рассмотреть и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) рабочих дней.

2.1.20. Доступ к записям камер наблюдения осуществляется только по обращению собственника Помещения, запросу уполномоченных государственных органов.

2.1.21. Собственники помещений обязаны информировать Совет дома о сдаче помещений в аренду, переходе права собственности.

2.1.22. ОСИ вправе осуществлять ремонтные работы в Помещениях собственников на договорной основе.

2.1.23. В целях информирования собственников о деятельности ОСИ, информации, относящейся к управлению и содержанию общего имущества, размещения отчетов и объявлений используется сайт по адресу: <https://kskmaxima.kz>. Размещение информации на сайте ОСИ считается надлежащим уведомлением собственников.

2.1.24. В целях оперативного информирования собственников по вопросам, связанным с управлением и содержанием общим имуществом ОСИ могут создаваться чаты в мессенджерах «WhatsApp», «Telegram» и т.п. ОСИ имеет право проводить опросы через чаты ОСИ по вопросам организационного характера. Созданные чаты в мессенджерах «WhatsApp», «Telegram» являются информационными, относятся исключительно к деятельности ОСИ. Включение собственника в чат осуществляет по его согласию администратором чат с указанием адреса и ФИО собственника. Исключение из чата

производит администратор чат в случае систематического нарушения этики, грубости, нецензурной лексики, сброса рекламы, спам, ведения переписки после 23.00.

2.2. Правила производства / осуществления или проведения ремонтных работ.

2.2.1. Ремонтные и строительные работы должны проводиться собственниками со строгим соблюдением строительных норм, в соответствии с утвержденным проектом, с обязательным получением всех необходимых разрешений и согласований уполномоченных органов.

2.2.2. При получении соответствующего запроса, собственник должен незамедлительно предоставить ОСИ информацию о проводимых ремонтно-строительных работах и копии разрешительных документов.

2.2.3. Ремонтные работ, сопряженные с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) должны производиться в промежутке с 09.00 до 18.00 часов в будни, с перерывом с 13.00 до 14.00 (в целях обеспечения дневного сна детям). Проведение ремонтных работ, сопряженных с шумом в выходные и праздничные дни запрещено.

2.2.4. Запрещается применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций.

2.2.5.. Собственник обязан предусмотреть проведение специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков.

2.2.6. При производстве работ собственник обязан не допускать загромождения и загрязнения строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.

2.2.7. При производстве работ собственник обязан самостоятельно организовать вывоз строительного мусора. Сброс строительного мусора в места, предусмотренные для утилизации ТБО запрещен. При вывозе строительного мусора собственник обязан застелить коридор до лифтовой зоны, защитить стены, потолок, в тот же день провести влажную уборку загрязненных мест общего пользования.

В случае неисполнения собственником требований по уборке загрязненных мест общего пользования, указанные работы могут быть организованы ОСИ с последующим выставлением понесенных расходов собственнику Помещения.

2.2.8. При производстве работ собственник обязан не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества. При возникновении порчи общедомового имущества виновник обязан возместить ущерб ОСИ.

2.2.9. Запрещается производить изменения объемно-планировочных решений, в т.ч. устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки).

2.2.10. При производстве ремонтно-строительных работ сопряженных с выделением пыли и дыма, в целях недопущения ложного срабатывания противопожарной сигнализации

собственник до начала проведения таких работ должен уведомить ОСИ в целях отключения противопожарных датчиков в Помещении.

2.3. Правила пользования парковкой.

2.3.1. Подземный паркинг:

2.3.1.1. Въезд в паркинг осуществляется с помощью автоматизированной системы учета транспортных средств, установленной на въезде в паркинг. Получение доступа осуществляется на основании обращения собственника в ОСИ с предоставлением правоустанавливающего документа на парковочное место, данных о транспортном средстве. На одно парковочное место предоставляется доступ одному транспортному средству.

2.3.1.2. Все зарегистрированные в автоматизированной системе учета транспортных средств автомобили имеют круглосуточный доступ на территорию паркинга.

2.3.1.3. Собственник должен занимать только принадлежащие ему парковочные места. Автомобили, припаркованные на чужом парковочном месте или проезде могут быть эвакуированы.

2.3.1.4. Скорость передвижения в паркинге не должна превышать 10 км/ч. Скорость передвижения на въездной рампе не должна превышать 5 км/ч.

2.3.1.5. Длительная стоянка с включенным двигателем запрещена.

2.3.1.6. Допускается краткосрочный въезд на территорию паркинга автомобилей такси, служебных автомобилей, грузовых транспортных средств с обязательным уведомлением охраны по телефону о марке и номере машины и адреса Пользователя. При этом, после посадки/высадки пассажиров, либо погрузки/разгрузки грузов указанные автомобили обязаны незамедлительно покинуть территорию паркинга.

2.3.2. Доступ транспортных средств на дворовую территорию:

2.3.2.1. Доступ транспортных средств на дворовую территорию допускается в случаях:

2.3.2.1.1. Посадки и высадки пассажиров с ограниченными возможностями.

2.3.2.1.2. Погрузки и разгрузки габаритных транспортных средств, не проходящих в подземный паркинг.

2.3.2.1.3. Свадеб

2.3.2.1.4. Похорон

2.3.2.1.5. Автомобили скорой помощи, аварийных служб

2.3.3. Контроль за использованием парковки

2.3.3.1. В случае нарушения правил парковки охрана должна потребовать от водителя транспортного средства освободить парковочное место, отказать во въезде на территорию паркинга такси.

2.3.3.2. В случае отказа освободить парковочное место охранная организация может вызвать эвакуатор, полицию.

3 Правила содержания общего имущества

3.1. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны участвовать в содержании общего имущества.

3.2. Размер расходов на содержание и управление общим имуществом определяется на собрании Собственников. Решение собрания оформляется протоколом и подлежит исполнению всеми собственниками.

3.3. Собственники обязаны покрывать стоимость потребленных в Помещениях коммунальных услуг. Запрещается размещать в нежилых помещениях (кладовках) холодильники, морозильники и прочую бытовую технику. Размещение указанной техники допускается по согласованию с ОСИ и обязательной установкой за счет пользователя прибора учета электроэнергии.

3.4. Расходы на содержание общего имущества и оплата потребленных коммунальных услуг подлежит оплате согласно выставленному ОСИ счету в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. При непогашении собственником задолженности после установленной даты платежа ОСИ вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

3.6. При несвоевременной оплате собственником расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга может начисляться пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

3.7. ОСИ вправе приостанавливать подачу электричества и тепла в помещения, имеющие задолженность по оплате расходов на управление и содержание общего имущества сроком более одного месяца.

3.8. В связи с наличием в ЖК автономной системы производства тепловой энергии (котельной), собственники обязаны покрывать расходы по содержанию котельной согласно показаниям индивидуальных приборов учета потребления тепловой энергии по тарифу, утвержденному общим собранием.

3.9. Все помещения должны быть оборудованы индивидуальными приборами учета потребления тепловой энергии, электрической энергии, воды (в случае наличия в помещении указанных коммуникаций).

При отсутствии прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг, оплата производится в ОСИ на основании показаний индивидуальных приборов учета.

В случае выявления потребления собственниками коммунальных услуг без установки индивидуального прибора учета, ОСИ вправе отключить указанные помещения от соответствующих коммуникаций.

Собственники обязаны раз в 5 лет за счет собственных средств осуществлять поверку приборов учета. В случае обнаружения неисправностей в работе прибора учёта, собственник обязан за свой счёт осуществить ремонт или полную замену прибора учёта.

В случае выявления неисправностей приборов учета тепловой энергии, либо не прохождения поверки в установленные сроки, ОСИ вправе временно приостановить работу в помещении соответствующих коммуникаций до восстановления правильной работы прибора учета, либо осуществить перерасчет исходя из норм, применяемых соответствующими поставщиками коммунальных услуг (расчет отопления по квадратуре помещения и т.п.)

3.10. ОСИ ежемесячно публикует сведения о наличии задолженностей в местах для размещения объявлений с указанием номера Помещения и размера задолженности.

4. Ответственность за нарушение настоящих правил

4.1. Согласно ст. 294 ГК РК собственники ЖК пришли к соглашению об установлении неустойки в форме штрафа (твердой денежной суммы) за нарушение положений настоящих Правил.

4.2. При сдаче Помещений в аренду, собственники обязуются проинформировать арендаторов и получить от них согласие на соблюдение настоящих правил, в частности уведомить об ответственности за их нарушение.

В случае нарушения обязательств по уведомлению арендаторов о необходимости соблюдения настоящих правил, ответственность за такие нарушения несет собственник Помещения.

4.3. Неустойка налагается на основании Акта о факте нарушения, составляемом ОСИ.

4.4. Срок составления Акта — в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выявления соответствующего нарушения. Собственник (арендатор) Помещения уведомляется о составлении соответствующего акта путем его направления по адресу Помещения находящегося в его владении ЖК.

4.5. Требование об оплате неустойки включается в ближайший счет на оплату средств на оплату коммунальных услуг, направляемый собственнику (арендатору) Помещения, и подлежит оплате в срок, установленные для оплаты расходов на содержание дома.

4.6. Средства, выплаченные собственниками (арендаторами) в качестве неустойки направляются ОСИ на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

4.7. Выплата неустойки не освобождает виновных лиц от обязанности выполнения настоящих Правил. Допущенные нарушения должны быть безотлагательно устранены допустившими их лицами.

4.8. ОСИ вправе принимать меры для пресечения настоящих правил, включая:

- вывоз и хранение за счет виновных лиц предметов, складированных в неполюженном месте и препятствующих доступу к общему имуществу;

- эвакуация за счет виновных лиц транспортных средств, припаркованных в нарушение настоящих правил;

- ограничение доступа в здание работников подрядных (строительных и т.п.) организаций вне установленного для производства таких работ времени

№	Перечень нарушений	Нарушение (в тенге)
1	2	3
1	Курение в неполюженном месте	2 МРП
2	Несоблюденне правил парковки автотранспорта	2 МРП
3	Нарушение правил пожарной безопасности, повлекшее ложное срабатывание пожарной сигнализации	2МРП
4	Превышение установленной скорости на территории ЖК	2 МРП
5	Нарушение порядка удаления отходов, загромождение Мест общего пользования в ЖК	2 МРП
6	Сброс и складирование строительных материалов в местах общего пользования	2 МРП
7	Несогласованное размещение рекламных вывесок. Баннеров, стендов в Местах общего пользования, на фасаде Жилого Комплекса	2 МРП
8	Нарушение правил содержания домашних животных — выгул на дворовой территории, выгул собак без намордника.	2 МРП