

**Регламент добрососедства для жилых и нежилых помещений  
многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, набережная Черной речки, дом 35, строение 1**

ЖК «Черная речка, 41» – современный жилой квартал высокого сегмента, объединенный единым управлением и концепцией общего пользования инфраструктурой. Концепция предполагает, что жители всех корпусов жилого комплекса могут пользоваться территорией двора на равных правах.

В основе культуры добрососедства лежат принципы бережного отношения всех жителей квартала к установленному оборудованию на общей территории, формирования атмосферы взаимного уважения и цивилизованной коммуникации. Управляющая компания готова способствовать развитию и укреплению добрососедства среди жителей комплекса, развивать внутреннее сообщество для комфортного проживания всего многоквартирного дома.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО В ДОМЕ**

1. При производстве на территории комплекса шумных отделочных работ вам и вашим подрядным организациям необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Проведение шумных отделочных и иных работ в будние дни разрешено с 08.00 до 22.00. В выходные и праздничные дни с 12:00 до 22:00;
- Просим в любое время дня уважительно и с пониманием относиться к интересам ваших соседей. Рекомендуем воздержаться от производства шумных работ во время детского тихого часа с 13:00 до 15:00. А также минимизировать работы в выходные и праздничные дни;
- Согласуйте с УК график шумных работ, если они проводятся более одного часа в сутки;
- В период массовой отделки помещений после заселения МКД, возможно изменение графика шумных работ при согласовании с УК и с учетом заселенности дома/корпуса;
- При проведении работ необходимо проинструктировать подрядчиков и строительные бригады о недопустимости сброса в систему канализации строительных смесей, мусора, отходов, инертных и иных жидкостей, ухудшающих работу очистительных сооружений и засоряющих канализацию. Нарушение этих требований может привести к серьезным последствиям для собственников.
- При разгрузке строительных материалов, крупногабаритных грузов и оборудования собственник и/или привлеченные им подрядные организации должны:
  - накрыть места временного складирования защитным материалом (картоном, пленкой и т.д.);
  - обеспечить защиту стен, дверей парадной, иных элементов МОП от возможного повреждения;
  - проинструктировать грузчиков о настоящих правилах и обеспечить необходимый контроль при разгрузке и подъеме имущества в собственное помещение;
  - соблюдать требования к грузоподъемности лифтового оборудования при транспортировке груза и материалов. Нарушение правил подъема на лифте приводит к выходу из строя оборудования;
  - обеспечить уборку в зоне вашей разгрузки, убедиться в отсутствии грязи и мусора в МОП.

2. Соблюдайте правила пожарной безопасности в доме. Не бросайте окурки и мусор из окон – это вопрос культуры, безопасности прохожих, порядка и чистоты на территории комплекса и вокруг него. Курение на личном балконе или террасе может доставлять неудобства некурящим соседям, а брошенный окурочок может стать причиной пожара. Использование открытого огня на балконе и террасе запрещено законодательно.

3. При нахождении с собаками на территории и в местах общего пользования (лифт, этажный и лифтовой холл, лестницы, центральная входная группа) необходимо держать собаку на поводке и в наморднике, контролировать ее взаимодействие с находящимися рядом людьми и животными. Помнить, что даже самые добрые собаки не всегда готовы к вниманию посторонних.

4. Коридоры и места общего пользования не предназначены для хранения велосипедов, колясок, строительных материалов, мусора и иных личных вещей. В целях пожарной безопасности важно оставлять проходы свободными от посторонних предметов.

5. Помещения колясочных в парадных, в том числе в корпусе с центральной входной группой, предназначены для использования жителями по принадлежности к корпусу проживания. Сохранение порядка в этих помещениях зависит от жителей. При размещении колясок рекомендуем бережно относиться к чужому имуществу и соблюдать порядок хранения, чтобы обеспечить свободный доступ других собственников. В колясочных не следует хранить спортивный инвентарь, игрушки, зимние ватрушки, строительные материалы и другие личные вещи.

6. Размещение систем кондиционирования и вентиляции в квартирах необходимо производить только после согласования проекта установки с Управляющей компанией. Ошибки при проведении работ по монтажу могут привести к серьезным последствиям для инженерных систем всего дома.

7. Террасы – значимый элемент эстетического облика всего комплекса. Для его сохранения, а также соблюдения правил пожарной безопасности на террасах не допускается захламление и запрещена установка крупногабаритных конструкций и оборудования, любое капитальное переустройство.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО ВО ДВОРЕ**

1. Въезд для личного, грузового транспорта, такси и курьерских доставок во двор не предусмотрен. Въезд на внутреннюю территорию разрешен только для пожарной техники, машин скорой помощи, экстренных служб и спецтранспорта. Въезд для посадки/высадки пассажиров с нарушениями опорно-двигательного аппарата возможен через сервисные (технические) коридоры, либо возможно обсудить с УК, обратившись к управляющему или администратору комплекса.

2. Остановка транспорта для проведения разгрузочно-погрузочных работ осуществляется на внешнем периметре жилого комплекса, для этого в парадных запроектированы сервисные (технические) коридоры. Исключение составляют корпус 5 (разгрузка через ЦВГ) и корпус 12 (подъезд к сервисному коридору с территории двора по предварительной заявке в УК).

3. Ваш двор – уникальное пространство, наполненное разнообразными зонами отдыха, детскими площадками, редкими растениями и ландшафтными решениями. Для их сохранения необходимо:

- Не выгуливать домашних животных на всей внутренней территории, это может привести к вытаптыванию газонов, гибели растений. Все, что домашний питомец случайно «оставил» по дороге на прогулку (на внешний периметр), владелец обязан убрать самостоятельно;
- Воздержаться от курения на территории двора;
- Не ходить по газонам, они не предусмотрены для отдыха и игр;
- Рассказать детям, что газоны во дворах не предназначены для езды на велосипедах, самокатах, скейтах, санках. Восстановление зеленых насаждений будет происходить за счёт собственников;
- Не допускать распитие алкогольных напитков и шумных компаний на территории;
- Относиться бережно ко всем элементам благоустройства двора: уличной мебели, клумбам, декоративным покрытиям, детским площадкам, иным элементам для игр и отдыха;
- Выносить бытовой мусор аккуратно упакованным (без «протеканий») в места для сбора;
- Не оставлять упакованный и крупный бытовой мусор в урнах около парадных и у входов в коммерческие помещения. Урны предназначены для мелкого мусора и установлены для удобства находящихся на территории комплекса жителей и их гостей.

4. Детские площадки и иные зоны отдыха доступны в равной мере всем собственникам комплекса. Относитесь бережно к игровому оборудованию, используйте его с учетом возрастных ограничений и правил пользования. Расскажите своим детям об основных правилах безопасности во дворе.

5. Главная (центральная) входная группа жилого комплекса, а также калитки для доступа на территорию двора доступны для всех жителей. Для заказа курьерской доставки и приглашения гостей, пожалуйста пользуйтесь центральной входной группой. Это делает более контролируемым и комфортным нахождение третьих лиц на территории комплекса.

6. Велосипедные парковки, расположенные во дворе, могут использоваться всеми жителями на равных правах. Места для велосипедов не закреплены за отдельными парадными. Пользование велопарковками предполагает преимущественное право того, кто первым займет место. Просим вас бережно относиться к чужому имуществу – не сдвигать с парковки, не бросать, не повреждать велосипеды, самокаты и другие транспортные средства ваших соседей.

7. В многоквартирном доме все помещения и объекты общего имущества собственников используются в соответствии с проектным назначением.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО НА ВНЕШНЕМ ПЕРИМЕТРЕ**

1. На внешнем периметре комплекса допускается остановка автомобилей. Запрещена парковка на тротуарах и газонах, заезд на них для разгрузки. Запрещена также разгрузка через газоны.

2. Шумные погрузочно-разгрузочные работы, а также доставка крупногабаритных грузов с использованием шумных (железных) тележек должны проводиться:

- В будние дни с 8:00 до 22:00;

- В выходные дни с 12:00 до 22:00.

В ночное время шумные погрузочно-разгрузочные работы на внешней территории запрещены.

3. Не загромождайте, пожалуйста, проезды и въезды/выезды даже на несколько минут. Такси и другие ожидающие автомобили не должны мешать движению и нарушать ПДД.

4. Не занимайте машинами места съездов с пешеходных дорожек и не паркуйте их на тротуарах, помните о ваших соседях с колясками, а также о маломобильных группах граждан.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО В КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЯХ**

1. С учетом расположения коммерческих помещений на первом этаже жилого комплекса в непосредственной близости к окнам жилых помещений, собственникам и арендаторам коммерческих помещений необходимо обязательно соблюдать следующие правила:

- Работу кафе, баров, ресторанов можно осуществлять ежедневно с 7:00 до 23:00;

- Не допускать складирования мусора у входа в коммерческие помещения и возле мусорных урн;

- При организации доставки и проведении разгрузки необходимо обязательно руководствоваться правилами, указанными в разделе «Добрососедство на внешнем периметре» и соблюдать схемы движения и разгрузки, временные интервалы разгрузочно-погрузочных работ и ограничения по грузоподъемности автомобилей при заезде на внешний периметр жилого комплекса;

- Размещение уличной мебели и штендеров допустимо на внешнем периметре только после получения разрешительной документации в соответствии с законодательными требованиями. Планируемый к согласованию вариант размещения уличной мебели и рекламных конструкций согласовывается собственником/арендатором помещения с Управляющей компанией на предмет контроля локации размещения, соблюдения интересов других владельцев коммерции и целостности концепции, в том числе архитектурной, внешнего периметра жилого комплекса;

- Для сохранения единого стиля оформления и эстетики пространства коммерческой зоны, размещение вывесок разрешено в местах, предусмотренных проектом. Информацию о проектных местах для размещения вывесок и технические условия можно получить в офисе УК;

- При смене арендатора коммерческого помещения, собственнику необходимо обеспечить восстановление за свой счет внешнего вида фасада в соответствии с проектным решением. Информацию о возможных поставщиках оборудования для вывесок можно получить в УК;

- Размещение систем кондиционирования и вентиляции разрешается только после согласования проекта установки с УК. Вентиляция коммерческих помещений должна исключать возможность попадания посторонних запахов на улицу, в места общего пользования и в жилые помещения;

- В целях предотвращения попадания табачного дыма через окна и системы вентиляции в жилые помещения, не допускается организация зон курения за столиками при размещении уличной мебели на внешнем периметре. Контроль осуществляют собственники/арендаторы самостоятельно;

- В целях сохранения приватности и уюта дворовой территории, рекомендуем собственникам и арендаторам помещений тонировать или закрывать непрозрачными конструкциями окна, выходящие во внутренний двор, если в них расположены складские, подсобные или торговые помещения, влияющие на эстетику восприятия двора;
- Дополнительные двери, выходящие из некоторых коммерческих помещений во двор, носят исключительно противопожарную функцию (по нормативам) и не предназначены для погрузочно-разгрузочных работ или выхода персонала/посетителей во двор.

2. При смене арендатора или собственника коммерческого помещения очень важно обеспечивать преемственность правил добрососедства, передавать правила поведения в жилом комплексе всем новым участникам коммерческой зоны. Мы также просим вас сообщать в УК информацию о смене арендаторов/собственников и их актуальные контакты для оперативного решения всех вопросов.

3. В соседнем жилом комплексе размещено дошкольное учреждение (детский сад). Для соблюдения законодательных требований, предъявляемых к отдельным видам деятельности коммерческих помещений, собственникам необходимо учесть размещение детского сада при организации собственного бизнеса или при передаче помещения в аренду.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО В ПАРКИНГЕ**

1. Паркинг принадлежит всем собственникам машиномест в равной степени и является обязательной зоной для соблюдения правил безопасности:

- Не храните сменные (сезонные) комплекты шин, горючие жидкости, негорючие вещества в сгораемой упаковке, а также личные вещи, мусор. Не устраивайте места хранения на парковочных местах – это опасно и является нарушением правил пожарной безопасности. Самовольная установка роллетных шкафов в паркинге запрещена;
- Не занимайте вашим автомобилем чужие места, а также технологические проходы, не предназначенные для стоянки. Уважайте права и безопасность движения других собственников;
- В паркинге не разрешено курить, распивать алкоголь, кататься на досках, роликах и велосипедах, а также использовать паркинг иным способом не по его назначению;
- Четко соблюдайте скоростной режим не более 5 км/ч. Осуществляйте въезд и выезд, а также движение по паркингу исключительно в соответствии с установленной навигацией.

## **ДОБРОСОСЕДСТВО В КЛАДОВЫХ**

1. Не храните взрывоопасные и пожароопасные вещества и материалы, легковоспламеняющуюся бытовую химию, изделия с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, аэрозольную продукцию, а также пиротехнические изделия.
2. Для сохранения вентиляции воздержитесь от выгораживания кладовых строительными конструкциями, высокими стеллажами, перекрывающими пространство сверху.
3. В кладовых запрещается устройство мастерских и осуществление хозяйственной деятельности.
4. Кладовые предусмотрены исключительно для хранения, и не могут использоваться как место зарядки оборудования или работы с электроинструментами или электроприборами. Проектом не предусмотрено размещение розетки (в т.ч. самостоятельно).
5. Владельцы помещений под свою личную ответственность принимают решение о хранении тех или иных материалов, веществ, предметов, таким образом, чтобы обеспечить их сохранность, а также соблюдение нормативных документов и норм пожарной безопасности.
6. Рекомендуется организовать систему стеллажного хранения в кладовых таким образом, чтобы личные вещи собственников не размещались на полу.