

**РЕГЛАМЕНТ ДОБРОСОСЕДСТВА ДЛЯ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, наб. Обводного канала, д.106, стр.1
(М65/Московский 65)**

ДОБРОСОСЕДСТВО В ДОМЕ

1. Информировуем, что при производстве шумных ремонтных и отделочных работ вам и вашим подрядным организациям необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Проведение шумных работ (ремонт, отделка) 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 управляющей компанией график шумных работ, если они проводятся более одного часа в сутки;
 - В период ведения активных ремонтных работ возможно изменение графика шумных работ при согласовании с управляющей компанией и с учетом заселенности дома;
 - При проведении ремонтных 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 и МОП от возможного повреждения;
 - проинструктировать грузчиков и обеспечить контроль при разгрузке и подъеме имущества в собственное помещение;
 - соблюдать требования к грузоподъемности лифтового оборудования при транспортировке груза и строительных материалов. Нарушение правил подъема на лифте приводит к выходу из строя оборудования;
 - обеспечить уборку в зоне разгрузки, убедиться в отсутствии грязи и мусора в местах общего пользования.
2. Соблюдайте правила пожарной безопасности в доме. Не бросайте окурки и мусор из окон – это вопрос культуры, безопасности прохожих, порядка и чистоты на территории дома и вокруг него. Курение на личном балконе 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 дома, а также в местах общего пользования (лифт, этажный и лифтовой холл, лестницы, центральные входные группы, парадные) необходимо держать собаку на поводке и в наморднике, контролировать ее взаимодействие с находящимися рядом людьми и животными. К сожалению, даже самые добрые собаки не всегда бывают готовы к вниманию посторонних.
4. Коридоры и места общего пользования не предназначены для хранения велосипедов, 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 корпусах с центральными входными группами, предназначены для использования жителями по принадлежности к корпусу проживания. Сохранение порядка в этих помещениях зависит от жителей. При размещении личных вещей рекомендуем бережно относиться к чужому имуществу и соблюдать порядок хранения, чтобы обеспечить свободный доступ собственников к своему имуществу. 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 (фасадные галереи) – значимый элемент эстетического облика дома. Для его сохранения, а также соблюдения правил пожарной безопасности на террасах, не допускается захламление и установка крупногабаритных конструкций и оборудования.

ВО ВНУТРЕННИХ ДВОРАХ (блок А и блок Б)

1. Въезд для личного, грузового транспорта, такси и курьерских доставок во внутренние дворы (блок А и Б) не предусмотрен.
Въезд на территорию внутренних дворов через арки променада разрешен только для пожарной техники, машин скорой помощи, экстренных служб и спецтранспорта.
Въезд для посадки/высадки пассажиров с нарушениями опорно-двигательного аппарата возможно обсудить с Управляющей компанией, обратившись к Управляющему или Администратору жилого комплекса.
2. Остановка транспорта для проведения разгрузочно-погрузочных работ, высадки пассажиров такси, курьерской доставки осуществляется на внешнем периметре жилого комплекса.
3. Ваши дворы – уникальная территория, наполненная разнообразными зонами отдыха, детскими площадками, редкими растениями и ландшафтными решениями. Для их сохранения необходимо:
 - Не выгуливать домашних животных во дворах и на газонах, это может привести к вытаптыванию газонов, гибели растений. Все, что домашний питомец случайно “оставил” по дороге на прогулку, владелец обязан убрать;
 - Воздержаться от курения на территории двора;
 - Не ходить по газонам, которые не предусмотрены для отдыха и игр;
 - Рассказать детям, что газоны во дворах не предназначены для езды на велосипедах, самокатах, скейтах и санках. Восстановление зеленых насаждений будет происходить за счёт собственников;
 - Не допускать распитие алкогольных напитков в шумных компаниях внутри двора;
 - Относиться бережно ко всем элементам благоустройства внутренних дворов: уличной мебели, клумбам, декоративным покрытиям, детским площадкам;
 - Выносить бытовой мусор аккуратно упакованным (без «протеканий») в специальные места для сбора. Они расположены в арках при проходе в закрытые дворы. На время проведения активных ремонтных работ, в первый год жизни дома, предусмотрена временная установка контейнера для строительного мусора.
 - Не оставлять бытовой мусор в урнах около парадных и входов в коммерческие помещения. Урны предназначены для мелкого мусора и установлены для удобства находящихся на территории комплекса жителей и гостей дома.
4. Детские площадки и зоны отдыха внутренних дворов доступны в равной мере всем собственникам. Относитесь бережно к игровому оборудованию, используйте его с учетом возрастных ограничений и правил пользования.
5. Все главные входные группы жилого комплекса, включая калитки для доступа на территорию внутренних дворов, доступны для всех жителей.
6. Велосипедные парковки, расположенные по периметру внутренних дворов, могут использоваться всеми жителями на равных правах. Места для велосипедов не закреплены за отдельными парадными. Пользование ими предполагает преимущественное право того, кто первым займет место на парковке под свой велосипед. 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. Иное утверждается на общем собрании собственников.

НА ВНЕШНЕМ ПЕРИМЕТРЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

В основе добрососедства лежит принцип равенства прав использования общего имущества и бережного отношения ко всему установленному оборудованию и благоустройству как со стороны собственников жилых помещений, так и собственников коммерции (арендаторов) и их гостей.

1. Для поддержания чистоты и порядка на внешней территории необходимо:
 - Воздержаться от выгула домашних животных на территории променада. Все, что домашний питомец случайно “оставил” по дороге на прогулку, владелец обязан убрать. Запрет на выгул домашних животных распространяется и для гостей коммерческой зоны.
 - Воздержаться от курения на территории общественного пространства внешнего променада.
2. На территории жилого комплекса действует контрольно-пропускная система доступа, в т.ч. въезда/выезда автотранспорта.
3. При въезде на внешнюю территорию комплекса необходимо соблюдать следующие правила:
 - Если планируется заезд автомобиля, сообщите, пожалуйста, об этом в УК. Контроль допуска осуществляется службой охраны;
 - При движении по внешнему периметру комплекса водители обязаны придерживаться схемы движения, разработанной с учётом архитектурных особенностей комплекса, формата благоустройства и категории помещений, расположенных на территории.
 - На внешнем периметре жилого комплекса допускается остановка автомобилей. Запрещена парковка на тротуарах и газонах, заезд на них для разгрузки. Запрещена также разгрузка через газоны;
 - Для того, чтобы все собственники/арендаторы могли провести разгрузочные работы в соответствии с действующей схемой движения и ограничениями по въезду, рекомендуемое время стоянки в зоне погрузо-разгрузочных работ не более 1 часа. При этом пешеходные проходы должны быть свободны, двигатель автомобиля заглушен. Нельзя подавать громкие звуковые сигналы без экстренной необходимости, влияющей на безопасность людей. На территории внешнего периметра действует скоростной режим не более 10 км/ч.

- Остановка автотранспорта на внешнем периметре, не связанная с проведением разгрузочных работ, не должна превышать 10 минут.
 - Грузоподъемность автотранспорта, заезжающего на территорию комплекса, не должна превышать 7 тонн. Проезд транспорта с большим весом может негативно сказаться на состоянии мощения благоустройства;
 - Въезд автомобилей на территорию для погрузки и разгрузки осуществляется в соответствии с Регламентом въезда на территорию жилого комплекса транспортных средств собственников помещений и иных лиц (Приложение к Договору управления).
 - Шумные погрузочно-разгрузочные работы с заездом на территорию жилого комплекса, а также доставка крупногабаритных грузов с использованием шумных железных тележек должны проводиться:
 - В будние дни с 7:00 до 22:00 (допуск автомобилей на территорию прекращается в 21:45).
 - В выходные дни с 8:00 до 22:00 (допуск автомобилей на территорию прекращается в 21:45).
- В ночное время шумные погрузочно-разгрузочные работы на территории жилого комплекса запрещены.**

КОММЕРЦИЯ

1. С учетом расположения коммерческих помещений на первом этаже жилого комплекса в непосредственной близости к окнам квартир, а также в зоне внешнего прогулочного променада, собственникам и арендаторам коммерческих помещений необходимо обязательно соблюдать следующие правила:

- Коммерческую деятельность, 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 жилого комплекса» и соблюдать схемы движения и разгрузки, временные интервалы разгрузочно-погрузочных работ и ограничения по грузоподъемности автомобилей при заезде на внешний периметр жилого комплекса.
 - При принятии решения об организации летних террас на улице необходимо помнить, что территория напротив коммерческих помещений является общим имуществом собственников. Размещение уличной мебели и штендеров допустимо на внешнем периметре жилого комплекса в границе арендуемой площади только после согласования и утверждения на общем собрании собственников.
- При наличии такого согласования, итоговый 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 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 можно получить в офисе УК.
 - При смене собственника /арендатора коммерческого помещения собственнику необходимо обеспечить восстановление внешнего вида фасада в соответствии с проектным решением. Информацию о возможных поставщиках оборудования для вывесок можно получить в офисе УК.
 - Размещение систем кондиционирования и вентиляции разрешается только после согласования проекта установки с Управляющей компанией. Вентиляция коммерческих помещений должна исключать возможность попадания посторонних запахов на улицу и в жилые помещения.
 - В целях предотвращения попадания табачного дыма через окна и системы вентиляции в жилые квартиры не допускается организация зон курения за столиками коммерческих помещений при размещении уличной мебели на территории внешнего периметра комплекса. Контроль осуществляют собственники / арендаторы коммерческой зоны.

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 Управляющую компанию информацию о смене арендаторов/собственников для оперативного решения всех вопросов.

3. Одним из собственников коммерческого помещения в жилом комплексе является детское 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.

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.

- Не занимайте вашим автомобилем чужие места, а также технологические проходы, не предназначенные для стоянки.
- В паркинге не разрешено курить, распивать алкоголь, кататься на досках, роликах и велосипедах, а также использовать паркинг иным способом не по назначению.
- Четко соблюдайте скоростной режим не более 5 км/ч, а также осуществляйте въезд и выезда в соответствии с навигацией.

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. Воздержитесь от выгораживания помещения кладовых строительными конструкциями, высокими стеллажами, перекрывающими пространство сверху над кладовой для сохранения вентиляции помещения.
3. В кладовых помещениях запрещается устройство мастерских и осуществление прочей хозяйственной деятельности, а также самостоятельное обустройство розеток.
4. Не используйте коридор технического этажа для хранения сменных (сезонных) комплектов шин, горючих жидкостей, негорючих веществ в сгораемой упаковке, а также личных вещей, мусора. Не устраивайте места хранения — это опасно и является нарушением правил пожарной безопасности.
5. Владельцы помещений под свою личную ответственность принимают решение о хранении тех или иных материалов, веществ, предметов, таким образом, чтобы обеспечить соблюдение нормативных документов и норм пожарной безопасности.