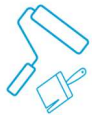


# Правила проживания

и пользования общим имуществом, территорией,  
проведения ремонтно-отделочных работ  
Жилого комплекса «Береговой»  
(далее – «ЖК «Береговой»)



## 1. Проведение ремонтно-отделочных работ

### До начала ремонтно-отделочных работ необходимо:

- 1.1. Уведомить Управляющую организацию о начале ремонтно-отделочных работ (а) через мобильное приложение или (б) письменно в офисе Управляющей организации.
- 1.2. Ознакомиться с техническими условиями на подключение к инженерным сетям и выделенные мощности на помещение. Технические условия и поквартирные выделенные мощности расположены на сайте Управляющей организации по адресу [www.culture-home.ru](http://www.culture-home.ru) в разделе документы.
- 1.3. Предоставить в Управляющую организацию комплект документов от подрядной организации:
  - Контактная информация организации, ответственного за производство работ;
  - Список сотрудников подрядной организации, осуществляющих ремонтно-строительные работы в помещении
  - Оригинал доверенности от Собственника на ответственного за производство работ с правом заказывать пропуски в помещения от имени и по поручению Собственника (в случае, если собственник планирует поручить управление допуском в свою квартиру третьим лицам на период проведения ремонтных работ).
- 1.4. Рекомендовано на время проведения ремонтных работ оформить страхование гражданской ответственности перед третьими лицами.
- 1.5. Направить ответственного за производство работ в Управляющую организацию на обязательное прохождение вводного инструктажа по технике безопасности, правилам проведения ремонтных работ, настоящим правилам.
- 1.6. Произвести монтаж временных узлов:
  - Установить временный унитаз, оборудованный сливным бачком, жестко закрепленным к полу. Унитаз присоединить к системе водоснабжения металлопластиковой трубой с жестким креплением по всей трассе. Унитаз подключить к общедомовому стояку канализации.
  - Место водозабора оборудовать мойкой (ванной, душевым поддоном) с жестким креплением к полу. Временный водозабор производить через жестко закрепленный смеситель. Мойку (ванна, душевой поддон) подключить к общедомовому стояку канализации.
  - Установить емкость для отстоя строительных суспензий и шламов для недопущения засора канализации.
- 1.7. До начала ремонтно-строительных работ осуществить фиксацию состояния мест общего пользования (далее – «МОП») на этаже Актом, подписываемым Управляющей организацией и Собственником (либо его ответственным представителем/нанятой Подрядной организацией)
- 1.8. Осуществить защиту этажа, дверей, зеркал и этажного декора на период проведения работ от лифтового холла до квартиры. Полы в лифтовом холле укрыть оргалитом (линолеумом), откосы лифта и входной двери защитить фанерой/оргалитом, либо иными ударопрочными материалами, обеспечивающими аналогичную или выше степень защиты.

1.9. Собственник уведомляет о начале ремонтно-строительных работ Управляющую организацию письменно, или по электронной почте, или мобильном приложении. Данным уведомлением собственник подтверждает, что пункты 1.1–1.8 настоящих Правил выполнены.

### **Порядок проведения ремонтно-отделочных работ:**

1.10. Собственник Помещения обязан при проведении ремонтно-отделочных работ **строго** придерживаться технических условий, указанных в п.1.2. В частности, не превышать выделенные мощности на Помещение.

1.11. При начале монтажа системы кондиционирования проект данных работ необходимо передать в Управляющую организацию.

1.12. **Строго запрещается** подключение к вентиляционной системе дома, включая вывод кухонных вытяжек и пр.

1.13. **Строго запрещается** изменение архитектурного облика многоквартирного дома, включая нарушение целостности фасада. Под изменением архитектурного облика Стороны понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Многоквартирного дома (в т. ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, сверление фасада отверстиями **любого** диаметра, размещение внешних блоков кондиционеров, остекление террас и пр.).

1.14. Отделочно-ремонтные работы, затрагивающие общедомовые коммуникации (вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение, электроэнергия, пожарная сигнализация и пр.), проводятся **строго** после согласования с Управляющей организацией.

Разделение ответственности производится по коммуникациям в соответствии с Приложением 5 к Договору.

1.15. Внесение изменений в общедомовое имущество, включая установку перегородок, дополнительных дверей, камер видеонаблюдения и пр., без одобрения на общем собрании собственников помещений не допускается.

1.16. Переустройство Помещения – это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования (например, установка раковины, унитаза на местах, отличных от проектной документации).

Перепланировка Помещения – это изменение его конфигурации (например, объединение/расширение санузла, перенос/расширение межкомнатных дверных проемов, перенос несущих стен и пр.).

В случае переустройства и/или перепланировки необходимо: 1) согласовать переустройство/перепланировку с Государственной жилищной инспекцией города Москвы (далее – «МЖИ»); 2) после завершения согласования копию согласия МЖИ на осуществление переустройства и/или перепланировки необходимо передать на хранение в Управляющую организацию.

Управляющая организация вправе проверить соответствие ремонтно-отделочных работ по переустройству/перепланировке согласию МЖИ.

1.17. Складирование и хранение строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т. п. **строго запрещено** в местах общего пользования (на разгрузочной площадке, в лифтовых холлах, в приквартирных холлах, на пожарной лестнице, придомовой территории и пр.).

1.18. Не допускается загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта вне специально обозначенных для этих целей мест.

1.19. Не допускается слив в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы

подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

1.20. Ремонтно-отделочные работы производятся с соблюдением Закона г. Москвы от 12.07.2002 №42, при этом до 28.06.2022 г. **строго запрещены** ремонтно-отделочные работы в ночное время с 23.00 до 7.00, после 28.06.2022 г. **строго запрещены** ремонтно-отделочные работы в период с 19.00 до 9.00, с 13.00 до 15.00, в воскресные и праздничные дни.

1.21. При проведении ремонтно-отделочных работ рекомендуем привлекать рабочих, имеющих необходимые и достаточные опыт, квалификацию, а также требуемые допуски и разрешения на проведение отдельных видов строительных работ.

Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома и собственности третьих лиц, которые возникли в связи с ненадлежащим выполнением ремонтно-отделочных работ.

1.22. По окончании производства ремонтно-строительных работ Собственник (либо ответственный представитель Собственника/Подрядная организация) обязан подписать Акт сдачи-приемки МОП этажа с Управляющей организацией.



## 2. Проход на территорию ЖК «Береговой» рабочих и разгрузо-погрузочные работы.

2.1. Доступ к Помещению рабочих бригад подрядных организаций осуществляется **строго** через подъезды с внешней стороны ЖК «Береговой» (для корпусов 1,2 через калитку, расположенную между корпусами). Схема территории с обозначением входов на территорию и в подъезды размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>.

2.2. Доставка строительных материалов, оборудования, а также мебели производится **строго** через паркинг.

2.3. Для перевозки строительных материалов и оборудования, а также строительного мусора используется грузовой лифт.

2.4. Для проезда в паркинг с целью осуществления разгрузо-погрузочных работ необходимо не менее чем за 1 (один) час до приезда заказать пропуск через мобильное приложение (либо на стойке портье, либо в офисе Управляющей организации), с указанием желаемого времени допуска, государственного номера и марки авто.

2.5. Въезд в паркинг ограничен высотой 2,1 м. В случае превышения габаритов транспорта по высоте, разгрузка/погрузка строительных материалов проводится на территории перед въездом в подземный паркинг на специально отведенной площадке, далее вниз по рампе с использованием тележек, далее через паркинг до нужного лифтового холла.

2.6. Для разгрузо-погрузочных работ в лифт можно использовать тележки. По запросу тележки будут предоставлены Управляющей организацией в порядке очередности по мере их высвобождения.

2.7. Время разгрузо-погрузочных работ внутри паркинга и снаружи в период проведения ремонтных работ не может превышать 1 (одного) часа.

2.8. В случае превышения лимита, указанного в п.2.6 настоящих правил Управляющая организация имеет право на взимание платы с владельца автомобиля в соответствии с тарифами гостевого паркинга.

2.9. Строительные материалы перевозятся в лифтах **строго** в упакованном виде, не допускающем повреждения или засорения лифтов и мест общего пользования.

2.10. При производстве разгрузо-погрузочных работ не допускается подпирать двери, производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

2.11. По окончании разгрузо-погрузочных работ необходимо устранить загрязнение мест общего пользования в случае необходимости. При невозможности самостоятельно устранить загрязнения надлежит обратиться в Управляющую организацию для заказа дополнительной уборки за отдельную плату.

2.12. При пользовании лифтовым оборудованием необходимо: не допускать перегрузки лифта, осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, располагать груз равномерно по всей площади кабины лифта, не подпирать двери лифтовой кабины, соблюдать правила пользования лифтом, размещенные внутри лифта.



### 3. Утилизация строительного мусора.

3.1. Упаковка, размещение и вывоз строительного мусора, а также крупногабаритного мусора производится собственником помещения (либо нанятыми им лица) самостоятельно, в заранее заказанный контейнер для крупногабаритного и строительного мусора. Необходимо согласовать с Управляющей организацией за 1 (один) календарный день размещение контейнера на местах, предназначенных для данной цели. Схема территории с указанием мест расположения площадки для размещения контейнеров размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>. Собственник имеет возможность заказать контейнер для строительного мусора в Управляющей организации, для этого необходимо обратиться через мобильное приложение (либо лично через портье, офис Управляющей организации) за 1 (один) календарный день до предполагаемой даты утилизации строительного мусора с указанием требуемого объема.



### 4. Ответственность за нарушение правил проведения ремонтно-отделочных работ

4.1. Собственник Помещения несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация устанавливает факт нарушения настоящих правил проведения ремонтно-отделочных и выдает Собственнику Помещения предписание о прекращении/устранении нарушения и компенсации убытков, возникших в результате такого нарушения. В случае отказа Собственника принять указанное предписание или его отсутствия в Помещении более 3 (трех) календарных дней, предписание направляется заказным письмом или на электронную почту, указанную Собственником в реквизитах настоящего Договора.

4.3. Собственник несет полную ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в том числе и материальную, за вред, причиненный общему имуществу собственников, жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении ремонтно-строительных работ в Помещении.



### 5. Проживание и пользование общим имуществом, территорией



#### Пользование внутренним двором

5.1. В жилом комплексе «Береговой» предусмотрен закрытый внутренний двор «без машин».

5.2. Заезд транспортного средства во внутренний двор запрещен за исключением: уборочной техники, специальной техники для выполнения работ, аварийных бригад, а также машин экстренных служб (скорая помощь, МЧС, пожарная и т. д.).

5.3. Во внутреннем дворе запрещен выгул домашних животных, распитие спиртных напитков, курение, использование малых архитектурных форм не по назначению, проведение шумных мероприятий, мешающих покою граждан; громкое прослушивание музыки/ трансляций, хождение по газонам, а также самовольная высадка или уничтожение растений (включая изъятия части растений «для рассады»).



## Пользование внешней территорией

5.4. Периметр жилого квартала открытый, со свободным заездом с Берегового проезда.

5.5. На внешней территории предусмотрены зоны парковки, зоны разгрузки /погрузки, зоны размещения площадок бытового и строительного мусора в соответствии со схемой, размещенной на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>.

5.6. На внешней территории запрещено: парковаться вне отведенных для этого мест/заезжать на газоны, перекрывать проходы/подъезды к мусорным площадкам или подъездам, преграждать проезд, занимать парковкой выделенные места для разгрузки/погрузки, заезжать на территорию крупногабаритному транспорту (свыше 10т), заезжать на территорию на не исправном автомобиле, который может нанести ущерб общему имуществу (н-р, капающее масло и пр.)



## Доступ на территорию комплекса

5.7. **Доступ жителей** с внешней стороны во внутренний двор осуществляется с использованием системы контроля доступа через:

- калитки, расположенные между корпусами 1–2 и 7–8
- подъезды со сквозным проходом
- лобби корпуса 6.

5.8. **Доступ жителей** в подъезды, калитки, паркинг, велосипедные осуществляется с использованием BLE-технологии при помощи мобильного приложения Управляющей организации, либо по физической карте доступа, полученной вместе с ключами от квартиры. Заказать дополнительные карты доступа можно в управляющей организации через мобильное приложение.

5.9. В случае утери карты доступа просьба незамедлительно сообщить в Управляющую организацию во избежание несанкционированного проникновения посторонних лиц на территорию комплекса

5.10. **Доступ гостей, посетителей, личного обслуживающего персонала, курьеров** на территорию осуществляется через:

- лобби в сопровождении жителя
- лобби, если на гостя есть заявка от жителя в мобильном приложении
- подъезды с внешней стороны корпусов, если житель открыл дверь посредством домофона, либо передал гостю код-пароль для входа. Код-пароль оформляется жителем самостоятельно в мобильном приложении Управляющей организации.

5.11. **Доступ строителей, ремонтных бригад** осуществляется:

без материалов/инструментов через входы в подъезды с внешней стороны, а для корпусов K1, K2 - через калитку ограждения внутреннего двора;

с материалами/инструментами строго через паркинг.

5.12. Проход строительных бригад через лобби запрещен.

5.13. Нахождение в грязной и пачкающей одежде на территории комплекса запрещено.



## Пользование Лобби

5.14. Центральный лобби (корпуса 6), а также лобби корпусов работают круглосуточно и предназначено для встречи или ожидания гостей, работы или отдыха.

5.15. Нахождение в лобби с домашними животными разрешено при условии:

- животное изолировано (в сумке, переноске, клетке и т. п.);
- питомец на поводке рядом не дальше 1 метра от владельца. В случае нахождения в лобби с крупными и потенциально опасными породами домашних животных необходимо соблюдение требований о постоянном пребывании питомца в наморднике.

5.16. **Запрещено:**



- нахождение домашних животных на мягкой мебели в лобби;
- курение, в том числе электронных сигарет (в том числе вейп), кальяна и т. д.
- проведение коммерческих выставок/мероприятий (дней рождений, презентаций и пр.) без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- вход и нахождение в лобби с велосипедами, самокатами.



## Места общего пользования

5.17. Размещение в местах общего пользования (коридорах, приквартирных и лифтовых холлах, паркинге, территории и т. д.) цветов, предметов мебели и декора, личных вещей (велосипедов, колясок, самокатов и пр.), а также строительного и бытового мусора **строго** запрещено.

5.18. Во избежание нарушений правил пожарной безопасности загромождением и/или захлаплением эвакуационных путей в местах общего пользования вещами и/или строительными материалами, направить Собственнику предписание любым из способов, указанных в п. 8.9 Договора, с требованием об устранении нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом в течение 5 (пяти) календарных дней. При отсутствии у Управляющей организации сведений о лицах, которым принадлежат указанные вещи/строительные материалы, Управляющая организация размещает предписание о необходимости устранения нарушений и препятствий в пользовании общим имуществом рядом с местами захлапления и на информационных стендах. В случае если Собственник не устранил нарушения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента направления/размещения указанного предписания, Управляющая организация вправе демонтировать, вынести из мест общего пользования вещи, строительные материалы, загромождающие и/или захлапывающие эвакуационные пути в помещениях общего пользования и по своему выбору передать их на хранение либо вывезти в качестве отходов с последующим отнесением расходов на демонтаж, вынос, хранение и/или вывоз отходов за счет соответствующего Собственника.



## Пользование паркингом

- 5.19. Доступ в паркинг осуществляется для владельцев машиномест по метке (гос номеру), выданной при получении парковочного места.
- 5.20. Доступ в паркинг для гостей, доставки грузов осуществляется по предварительной заявке через мобильное приложение (или на стойке портье/офисе Управляющей организации) при помощи системы распознавания номеров. В случае невозможности проезда (н-р, из-за загрязненности номера) необходимо связаться с портье через стойку на въезде в паркинг.
- 5.21. **Въезд в паркинг ограничен высотой 2,1 м.** В случае превышения габаритов транспорта по высоте, разгрузка/погрузка проводится на территории перед въездом в подземный паркинг на специально отведенной площадке, далее вниз по рампе с использованием тележек, далее через паркинг до нужного лифтового холла.
- 5.22. Размещение гостей возможно на гостевом паркинге по тарифам гостевого паркинга, либо на принадлежащем собственнику машиноместу (с предварительным указанием номера занимаемого места в заявке на гостя).
- 5.23. Собственник обязан содержать принадлежащее ему парковочное место в чистоте.
- 5.24. Запрещено:
- занимать чужие места, даже на короткий период (разгрузки, погрузки и пр.), а также технологические проходы, не предназначенные для стоянки;
  - парковать транспортное средство за пределами парковочного места, определенного разметкой;
  - хранить шины, горючие жидкости, не горючие вещества в сгораемой упаковке на машиноместах, а также иные вещи, хранение которых запрещено правилами пожарной безопасности;
  - проводить ремонт транспортного средства;
  - курить, распивать спиртные напитки, использовать помещение не по назначению.



## Пользование колясочными

- 5.25. В подъездах на 1 этаж оборудованы колясочные комнаты.
- 5.26. Хранение иных вещей, кроме колясок (самокатов, санок, лыж, игрушек и т. д.) запрещено.



## Сбор и утилизация бытового мусора

- 5.27. В каждом подъезде на 1 этаже предусмотрена комната сбора мусора. Мусор собирается в контейнеры 0,4 м<sup>3</sup> и выносятся сотрудниками клининговой компании по мере наполнения в мусорные контейнеры на внешней территории комплекса.
- 5.28. Запрещено оставлять мусор в подъезде, паркинге, иных местах общего пользования, а также размещать бытовой мусор из квартиры в уличные урны.



## Размещение рекламы

- 5.29. Размещение рекламной информации на информационных стендах, расположенных при входе в подъезды запрещено.
- 5.30. Размещение информации о продаже/аренде на фасаде дома запрещено.



**Курение и нахождение на территории ЖК «Береговой» в  
алкогольном/наркотическом опьянении**

5.31. Курение в местах общего пользования (лестницах, коридорах, холлах и т. д.) и территории **строго запрещено** за исключением специально отведенных и обозначенных для этих целей мест (схема территории с указанием мест размещена на сайте Управляющей организации <https://culture-home.ru>).

5.32. Нахождение в местах общего пользования в алкогольном/наркотическом опьянении **строго запрещено**.