

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОСЕЩЕНИЯ жилой комплекс «Hill Town Almaty»

Вниманию собственников, нанимателей и арендаторов всех помещений, а также их гостей, строителей, курьеров и прочих посетителей!

1. Основные понятия

ЖК - жилой комплекс «Hill Town Almaty», расположенный по адресу: Республика Казахстан, 055502, город Алматы, Бостандыкский район, ПК Горный Гигант (улица Таужиеге), дома 338 и 339 (официальный сайт: www.hilltown.kz).

Жилое помещение – земельный участок и находящиеся на нем недвижимое имущество (дом и прочие помещения), расположенные на территории ЖК, используемое для проживания и принадлежащее собственникам на праве собственности.

Нежилое помещение – земельный участок и находящиеся на нем недвижимое имущество (гараж и прочие помещения), расположенные на территории ЖК, не используемое для проживания и принадлежащее собственникам на праве собственности.

Правила – настоящие правила проживания в ЖК, в том числе распространяющие свое действие на Посетителей.

Управляющая организация – исполнительный орган, состоящий из 3-х или более членов, выбираемых на срок не менее 1 (одного) года из числа собственников Жилых помещений, расположенных на территории ЖК, путем открытого (публичного) голосования, в котором принимают участие не менее 2/3 собственников Жилых помещений, расположенных на территории ЖК, или специализированная компания, осуществляющая управление и техническую эксплуатацию ЖК на основании соответствующего договора, заключенного вышеуказанным исполнительным органом на основании решения общего собрания, в котором приняли участие не менее 2/3 собственников Жилых помещений и Нежилых помещений, расположенных на территории ЖК.

Жилец/Пользователь – собственник Жилого помещения и Нежилого помещения в ЖК, а также члены его семьи, совместно проживающие, или лицо, проживающее на территории ЖК на ином законном основании.

Посетитель – гость, курьер, строитель и прочее лицо, прибывшее на территорию ЖК по приглашению/вызову одного из Жильцов/Пользователей.

Территория общего пользования – территория ЖК, которая не принадлежит собственникам Жилых помещений и Нежилых помещений на праве собственности.

Имущество общего пользования – имущество, расположенное на территории ЖК, которая не принадлежит собственникам Жилых помещений и Нежилых помещений на праве собственности, в том числе:

дорога, ворота, игровые и спортивные площадки, прогулочная зона, лестница, спортзал, здание охраны, трансформаторная подстанция, иные помещения и объекты, расположенные на территории ЖК и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Жильцов/Пользователей, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, ограждающие несущие и ненесущие конструкции ЖК, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ЖК за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен ЖК, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства ЖК и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен ЖК, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства.

2. Сфера действия настоящих Правил

Правила распространяются на всех Жильцов/Пользователей и Посетителей, а также на сотрудников Управляющей организации. Правила устанавливают порядок проживания Жильцов/Пользователей, приема Посетителей и проезда/парковки автотранспорта на территории ЖК, порядок пользования Территорией общего пользования, порядок использования и содержания Имущества общего пользования, порядок внесения обязательных платежей на содержание Территории общего пользования и Имущества общего пользования, порядок устранения аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования в ЖК, а также ответственность за невыполнение настоящих Правил.

3. Пользование Жилыми помещениями и Нежилыми помещениями

3.1. Пользование Жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом Жилом помещении граждан, их соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РК. Жилое помещение может быть использовано для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других Жильцов/Пользователей, не нарушает действующее законодательство и требования РК, которым должно отвечать Жилое помещение.

3.2. Нежилое помещение, принадлежащее собственнику, используется в соответствии с его целевым назначением и действующим законодательством РК.

3.3. Пользователи вправе использовать Жилое помещение или Нежилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности, по другому целевому назначению только после получения согласия не менее 2/3 собственников Жилых помещений, расположенных на территории ЖК, и разрешения от уполномоченного государственного органа в соответствии с действующим законодательством РК.

3.4. Содержание домашних животных в ЖК допускается исключительно в личных целях при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил, техники безопасности и правил содержания домашних животных. Запрещается содержание диких животных и разведение домашних животных в коммерческих целях на всей территории ЖК, включая Жилые помещения и Нежилые помещения.

3.5. Жилец/Пользователь обязан содержать принадлежащее ему Жилое помещение и Нежилое помещение в чистоте и порядке, в том числе обеспечивать порядок и чистоту на участке, прилегающем к входной группе своего Жилого помещения и Нежилого помещения.

3.6. Жилец/Пользователь обязан обеспечивать самостоятельно сохранность своего Жилого помещения и Нежилого помещения, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования Жилыми помещениями и Нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

3.7. Запрещается хранение в Жилых помещениях и Нежилых помещениях взрывчатых, горючих, токсичных, а также иных опасных веществ и предметов. Запрещается складировать и хранить на Территории общего пользования какие-либо личные вещи, мебель, мусор и т.д.

3.8. Любое переустройство и перепланировка Жилого помещения или Нежилого помещения должно производиться только после получения согласия не менее 2/3 собственников Жилых

помещений, расположенных на территории ЖК, и разрешения от уполномоченного государственного органа в соответствии с законодательством РК.

3.9. Запрещается производство следующих работ в Жилых помещениях и Нежилых помещениях:

3.9.1. сопряженных с шумом (перфораторы, отбойники, дрели, молотки) ранее 09.00 и позднее 20.00 часов в будние дни и субботу (в воскресенье и праздничные дни шумные работы запрещены полностью в течение дня). В целях обеспечения дневного сна детям должен быть установлен дневной перерыв не менее 1.5 (полтора) часа, время которого согласуется с соседями Жилого помещения или Нежилого помещения, где производятся шумные работы.

3.9.2. с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума, вибраций или токсичных выхлопов;

3.9.3. без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

3.9.4. с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест на Территории общего пользования.

3.9.5. работ или совершения других действий, приводящих к порче Имуущества общего пользования.

3.10. Ежедневно в ночное время с 22.00 до 9.00 часов должен соблюдаться режим тишины. Уровень шума, производимый в Жилом помещении или Нежилом помещении не должен превышать установленных нормативами величин в независимости от времени суток. Пользование музыкальными инструментами, телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения громкости до степени, не нарушающей покоя других Жильцов/Пользователей.

3.11. Жильцы/Пользователи обязаны допускать в занимаемое Жилое помещение или Нежилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, проверки показаний приборов учета, а также для выполнения необходимых ремонтных и профилактических работ.

3.12. Управляющая организация вправе требовать допуск к общедомовым коммуникациям (стояки горячего и холодного водоснабжения, стояки теплоснабжения, канализационные трубы, приборы учета) в заранее согласованное время, в занимаемое Жильцом/Пользователем Жилое помещение или Нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4. Использование Имуущества общего пользования

4.1. Пользователям/Жильцам запрещается: производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей; загромождать Территорию общего пользования мебелью, вещами, горючими материалами, оборудованием и другими предметами; проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня; устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта), если это

препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних помещений;

4.2. Пользователи вправе устанавливать кондиционеры на стенах только с соблюдением требований нормативных документов и при условии сохранения архитектурного единства (ансамбля) внешнего фасада входной группы своего Жилого помещения с другими Жилыми помещениями

4.3. Места общего пользования, в том числе любые объекты, расположенные на Территории общего пользования, и Имущество общего пользования могут использоваться для обеспечения Пользователей/Жильцами теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях запрещается.

4.4. Пользователи/Жильцы обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок на Территории общего пользования; вакцинировать животных от инфекционных заболеваний и иметь сертификаты о прививках; держать собак на поводке (вне зависимости от размера) при перемещении и выгуле, собак бойцовых пород – на коротком поводке и в наморднике; не допускать выгул животных на Территории общего пользования, на детских и спортивных площадках; не портить стены, двери, ступени лестниц, иное Имущество общего пользования.

4.5. Пользователям/Жильцам запрещается курение на Территории общего пользования за исключением специально отведенных для этого мест.

4.6. Пользователи/Жильцы обязаны бережно относиться к Имуществу общего пользования и не допускать его порчи или загрязнения. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо (на детских и спортивных площадках, на придомовой территории и т.д.), кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Вывоз любого мусора, в том числе бытового, строительного и крупногабаритного (мебель, бытовая техника и пр.) осуществляется самостоятельно Пользователями/Жильцами, если оплата его вывоза не входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых Пользователями/Жильцами.

4.7. Пользователи/Жильцы обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок на Территории общего пользования, не допускать ее загрязнения. Без разрешения Управляющей организации запрещается самовольная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов и любые действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов или причиняющие ущерб зеленым насаждениям; запрещается самовольная установка ограждений, гаражей и любых построек, за исключением ограничительных сооружений на парковочных местах, принадлежащих Пользователям/Жильцам.

5. Порядок оплаты коммунальных платежей и эксплуатационных сборов

5.1. Все Жильцы/Пользователи обязаны обеспечить установку и эксплуатацию приборов учета потребления воды, природного газа и электрической энергии в соответствии с законодательством РК, а также самостоятельно и своевременно оплачивать коммунальные платежи по своим Жилым помещениями и Нежилым помещениями в адрес специализированных поставщиков на основании выставленных счетов по факту потребленных ресурсов за отчетный период.

5.2. Все Пользователи/Жильцы обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за обслуживание Территории общего пользования (эксплуатационные сборы), потребленные ресурсы (газ, вода и электричество) объектами и коммуникациями, расположенными на Территории общего

пользования, и соответствующие целевые сборы, размеры, периодичность и форма/способ оплаты которых определяются в соответствии с решением Управляющей организации.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы, Управляющая организация вправе потребовать от неплательщика оплаты неустойки (пени), начисленной по ставке рефинансирования (ключевой ставки) НБ РК за каждый день просрочки, а также обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности или применить другие меры, предусмотренные законодательством РК.

6. Разрешение аварийных ситуаций и ремонт неисправностей инженерного оборудования

6.1. Устранение неисправностей в работе коммуникаций, сантехнического, электрического или иного оборудования, расположенного в пределах Жилого помещения или Нежилого помещения, осуществляется силами и средствами Пользователей/жильцов, которым принадлежит помещение.

6.2. Устранение неисправностей в работе коммуникаций, сантехнического, электрического или иного оборудования, расположенного на Территории общего пользования или являющегося Имуществом общего пользования, осуществляется сотрудниками Управляющей организации или привлеченными ее сторонними специалистами на платной основе за счет средств резервного фонда, аккумулированных путем внесения Пользователями/Жильцами целевых сборов.

6.2. В случае обнаружения Пользователем/Жильцом неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, расположенного на Территории общего пользования или являющегося Имуществом общего пользования, необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, а также предпринять посильные меры в минимизации последствий/ущерба, которые могут возникнуть в результате обнаруженной неисправности/аварии.

7. Порядок передвижения и парковки автотранспорта

5.1. Допускается въезд на территорию ЖК только личного автотранспорта, принадлежащего Пользователям/Жильцам, а также их Посетителям при условии парковки автомобилей в гаражных боксах и парковочных местах, принадлежащих Пользователю/Жильцу, к которому приехал Посетитель или на Территории общего пользования, расположенной непосредственно возле дома Пользователя/Жильца, к которому приехал Посетитель. Парковка автотранспорта гостем возле дома должна производиться таким способом, чтобы не создавалась помеха проезду по Территории общего пользования другим автомобилям.

5.2. В качестве Посетителей, которые могут заехать на территорию ЖК на автотранспорте, могут рассматриваться гости, строители, служба доставки негабаритных грузов и прочие лица, прибывшее на территорию ЖК по приглашению/вызову одного из Жильцов/Пользователей при условии соблюдения Посетителями настоящих Правил. Не допускаются на территорию ЖК автомобили такси, курьерской службы доставки корреспонденции и малогабаритных грузов, а также прочий автотранспорт, водители которого могут оказать услуги Пользователям/Жильцам без заезда на территорию ЖК или ранее допустившие нарушение настоящих Правил.

5.3. Пропуск/заезд на территорию ЖК всех разрешенных транспортных средств допускается только через верхние ворота (где отсутствует знак «кирпич»), где расположено помещение охраны/консьержа, путем нажатия кнопки открытия на дистанционном пульте управления, который был выдан в двух экземплярах всем собственникам Жилых помещений и Нежилых помещений. Пропуск/заезд на территорию ЖК Посетителей осуществляется Пользователями/Жильцами самостоятельно таким же способом, как указано выше, или путем заблаговременного оповещения охраны/консьержа, нанятым Управляющей организацией.

Пропуск/заезд на территорию ЖК всех разрешенных транспортных средств через нижние ворота (где расположен знак «кирпич») разрешается только в случае экстренной ситуации, когда заезд через верхние ворота заблокирован или сами ворота неисправны. При этом, водитель транспортного средства, который заезжает на территорию ЖК через нижние ворота, обязан уступить дорогу выезжающему транспортному средству для соблюдения приоритета.

5.4. Передвижение по территории ЖК осуществляется исключительно по часовой стрелке со скоростью, не превышающей 10 км/ч. Передвижение в обратном направлении разрешается только в случае экстренной ситуации, когда выезд через нижние ворота (расположен знак «кирпич») заблокирован или сами ворота неисправны. При этом, водитель транспортного средства, который движется в обратном направлении, должен передвигаться с максимальной осторожностью и обязан уступить дорогу другому транспортному средству, движущемуся навстречу по часовой стрелке для соблюдения приоритета.

5.5. Выезд с территории ЖК всех разрешенных транспортных средств допускается только через нижние ворота (где расположен знак «кирпич»), путем нажатия кнопки открытия на дистанционном пульте управления, который был выдан в двух экземплярах всем собственникам Жилых помещений и Нежилых помещений. Выезд с территории ЖК Посетителями осуществляется Пользователями/Жильцами самостоятельно таким же способом, как указано выше, или путем нажатия кнопки открытия, расположенной на правой колонне нижних ворот. Выезд с территории ЖК всех разрешенных транспортных средств через верхние ворота (где отсутствует знак «кирпич») разрешается только в случае экстренной ситуации, когда выезд через нижние ворота заблокирован или сами ворота неисправны. При этом, водитель транспортного средства, который выезжает с территории ЖК через верхние ворота, обязан уступить дорогу заезжающему транспортному средству для соблюдения приоритета.

5.6. Категорически запрещается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных зонах, в местах расположения противопожарных проездов, коммуникаций, в зоне контейнерных площадок и иных местах, не предназначенных для этой цели, а также возле домов или в гаражных боксах и на парковочных местах, не принадлежащих Пользователю/Жильцу, к которому приехал Посетитель. В случае нанесения ущерба объектам, расположенным на Территории общего пользования или Жилым помещениям и Нежилым помещениям транспортным средством, владелец транспортного средства или Пользователь/Жилец, к которому он приехал, обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденного имущества.

5.7. Категорически запрещается мойка транспортных средств и их ремонт на Территории общего пользования или в Жилых помещениях, за исключением экстренных ситуаций. На территории ЖК не разрешается стоянка и хранение ветхих и сломанных транспортных средств, а также стоянка грузовых и специальных автомобилей грузоподъемностью свыше 2,5 тонн и автобусов, вместимостью свыше 15 человек.

5.8. При получении информации от Управляющей организации о проведении работ по очистке Территории общего пользования Пользователь/Жилец, имеющий транспортное средство, обязан обеспечить его перемещение для беспрепятственного и безопасного проведения этих работ. О дате проведения работ Управляющая организация информирует Пользователя/Жильца заблаговременно в индивидуальном порядке или путем размещения информации в групповом чате, в котором состоят Пользователи/Жильцы для обсуждения текущих вопросов совместного проживания на территории ЖК.

8. Соблюдение правил безопасности

8.1. Пользователям/Жильцам для соблюдения правил безопасности рекомендуется:

- 8.1.1. Не оставляйте двери Жилого помещения и Нежилого помещения открытыми;
- 8.1.2. Не хранить/оставлять ценные вещи в местах общего пользования;
- 8.1.3. Активировать сигнализацию и прочие инструменты защиты/охраны личного имущества на период отсутствия Пользователя/Жильца в Жилом помещении и Нежилом помещении;
- 8.1.4. В случае предполагаемого длительного отсутствия (более 3-х календарных дней) Пользователям/Жильцам рекомендуется уведомить Управляющую организацию и сообщить телефоны доверенных лиц на случай непредвиденных ситуаций.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

- 9.1. При несоблюдении настоящих Правил Пользователи/Жильцы несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РК. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является Акт о нарушении Правил проживания и посещения (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии другого Пользователя/Жильца.
- 9.2. Нарушение настоящих Правил, в том числе порча Имущества общего пользования, причинение ущерба Территории общего пользования, а также Жилым помещениям и Нежилым помещениям повлечет административную и уголовную ответственность в соответствии с законодательством РК, а также общественное порицание со стороны других Пользователей/Жильцов.
- 9.3. В случае несоблюдения настоящих Правил Пользователем/Жильцом, не являющимся собственником Жилого помещения или Нежилого помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник Жилого помещения или Нежилого помещения, предоставивший его во временное пользование.
- 9.4. Все Пользователи/Жильцы обязаны довести до сведения своих Посетителей настоящие Правила и несут солидарную ответственность за нарушение настоящих Правил Посетителями, прибывшими на территорию ЖК по их приглашению.

10. Вступление в силу Правил и внесение в них изменений

- 10.1. Настоящие Правила являются по сути коллективным договором, обязательным к исполнению всеми Пользователями/Жильцами, а также их Посетителями без каких-либо исключений. В случае принятия решения о привлечении сторонней компании в качестве Управляющей организации настоящие Правила должны стать неотъемлемой частью договора об оказании услуг по управлению и технической эксплуатации ЖК.
- 10.2. Настоящие Правила вступают в силу после их подписания не менее 2/3 собственников Жилых помещений, расположенных на территории ЖК, и опубликования на официальном сайте: www.hilltown.kz, действительны для всех Пользователей/Жильцов и их Посетителей без каких-либо исключений и в независимости от того подписаны Правила Пользователем/Жильцом или нет.
- 10.3. В случае продажи Жилого помещений или Нежилого помещения Пользователь/Жилец обязан уведомить нового собственника о настоящих Правилах до совершения сделки, а также включить в текст договора купли-продажи пункт о том, что покупатель ознакомлен с действующими Правилами, опубликованными на официальном сайте: www.hilltown.kz, и дает акцепт/согласие на их соблюдение. В любом случае новый собственник, приобретая Жилое помещений или Нежилое помещения в ЖК, а также любой другой новый Пользователь/Жилец, начинающий проживать в ЖК, автоматически присоединяется к коллективному договору и обязан соблюдать настоящие Правила. 10.4. Внесение изменений в настоящие Правила производится на основании решения Общего собрания или путем проведения опроса собственников Жилых помещений,

расположенных на территории ЖК. Для вступления в силу изменений требуется подписание Правил в новой редакции в соответствии с пунктом 10.2 настоящих Правил.

10.5. Настоящие Правила составлены на русском языке. Подписанием настоящих Правил Пользователи/Жильцы дают свое безусловное согласие с отсутствием перевода текста Правил на казахский язык и в дальнейшем претензий иметь не будут.

10.6. К правоотношениям, прямо не урегулированным настоящими Правилами, применяются нормы действующего законодательства Республики Казахстан. Все споры и разногласия, возникающие в рамках исполнения настоящих Правил или в связи с ними, разрешаются путем переговоров между всеми заинтересованными сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их возникновения, они подлежат рассмотрению в Бостандыкском районном суде г. Алматы в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.