



Вместе в  
гармонии



**bauverein AG**  
darmstadt

## Уважаемые жильцы!

Уют и спокойствие там, где мы живем, зависят не только от самого помещения, но и от окружающей обстановки, и в особенности – от отношений с ближайшими соседями и другими жильцами дома. Чтобы не возникало конфликтов, везде, где люди живут вместе, обязательно должно царить взаимное уважение, терпимость и внимание. Иногда достаточно вовремя обсудить проблему, чтобы предотвратить ссору. Поэтому в таком случае всегда старайтесь поговорить с соседями или с нами – арендодателями!

Однако совсем без правил не обойтись. В конце концов, у всех свои представления о шуме, порядке и чистоте, и наличие единых правил может заметно улучшить взаимопонимание. Поэтому наиболее важные вопросы, например, порядок уборки

лестничных клеток, использование мест общего пользования или требования пожарной безопасности, описаны в правилах проживания. Они прилагаются к договору аренды и обязательны к соблюдению для всех жильцов.

На следующих страницах мы хотим ознакомить вас с правилами проживания в нашем доме и попросить вас быть внимательными и терпимыми по отношению к соседям. Это особенно касается самых юных жильцов, ведь дети – неотъемлемая часть нашего общества, и жизнь без играющих детей сложно себе представить.

**С наилучшими пожеланиями, bauverein AG  
Дармштадт, март 2014 г.**

## Содержание

ПЕРИОДЫ ОТДЫХА .....	3
ШУМ .....	3
ОЧЕРЕДНОСТЬ УБОРКИ/ОЧИСТКА ОТ СНЕГА .....	4
ТЕЛЕВИДЕНИЕ И КАБЕЛЬНЫЕ КАНАЛЫ .....	4
ПОЛЬЗОВАНИЕ БАЛКОНОМ/ТЕРРАСОЙ, ЛЕСТНИЧНОЙ КЛЕТКОЙ И САДОМ .....	5
ВЛАЖНОСТЬ И ПЛЕСЕНЬ .....	5
ПАРКОВКА .....	6
СОРТИРОВКА ОТХОДОВ .....	6
ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ .....	6
СОДЕРЖАНИЕ ЖИВОТНЫХ .....	6
ПОДЪЕЗДЫ .....	6
МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ .....	7
ПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИФТОМ .....	7
ПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКОЙ .....	7
ЖАЛОБЫ .....	8

# Периоды отдыха

Германия относится к густонаселенным странам. Требование полной тишины здесь не предусмотрено законом, но проблема шума существует, особенно в больших городах и районах с высокой плотностью населения. Понятно, что когда много людей сосуществует в небольшом пространстве, приходится мириться с определенными нарушениями тишины.

Не только место проживания, но и материалы, из которых построен дом, влияют на уровень шума. Так, например, в более старых зданиях слышимость лучше, чем в новостройках, где шумоизоляции уделяется больше внимания, и жильцам нужно учитывать такие особенности.

Тем не менее, в нашем доме действуют общепринятые периоды отдыха, когда все жильцы должны соблюдать тишину.

# Шум

Восприимчивость к шуму крайне индивидуальна. То, что одному человеку вообще не кажется шумом, может серьезно мешать другому. Поэтому сложно дать шуму точное определение. Но в целом шумом считаются звуки, которые беспокоят соседей или, тем более, вредят их здоровью, либо мешают выполнению каких-либо действий (например, не позволяют сконцентрироваться на работе или заснуть).

Довольно часто поводом для разногласий могут стать вечеринки. Празднование без предварительного уведомления соседей может вызвать недовольство. Поэтому просим вас всегда сообщать заранее, если вы планируете что-то отметить. Но и в этом случае необходимо следить за громкостью, стараться не нарушать покой больших жильцов и соблюдать тишину в периоды отдыха. Помните, что свобода одного человека заканчивается там, где начинается свобода другого!

Можно ли считать игры детей источником шума? Об этом нередко ведутся споры. Однако законом установлено, что обычные звуки при играх детей шумом не являются. Поэтому квартиросъемщикам и другим жильцам дома следует с пониманием относиться к обычным шумным играм детей – как в квартире, так и во дворе. В то же время, родители должны позаботиться о том, чтобы шум детей не слишком беспокоил других жильцов, и обеспечить соблюдение тишины в периоды отдыха.

На грудных детей правила, разумеется, не распространяются!

Если дети все же сильно беспокоят вас, мирно и доброжелательно попросите их родителей войти в ваше положение.



Периоды отдыха длятся с 13:00 до 15:00 и с 22:00 до 07:00.

В периоды отдыха строго запрещается:

- играть на музыкальных инструментах;
- включать музыкальное оборудование, стереосистему, телевизор и т.п. так, чтобы их было слышно за пределами одной комнаты;
- включать посудомоечную/стиральную машину;
- выполнять домашние и ремесленные работы, сопряженные с сильным шумом (например, чистку пылесосом, ремонтные работы).

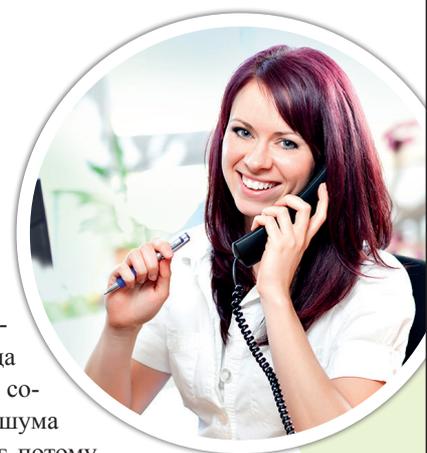
Вне периодов отдыха действия, слышимые за пределами одной комнаты, тоже рекомендуется сводить к необходимому минимуму.

## Горячая линия для сообщения о шуме

При всем стремлении к взаимопониманию и терпимости, иногда может случиться, что прийти к согласию с соседями по вопросу шума невозможно. Это порочный круг, потому что при разладе с окружающими повышается раздражительность и восприимчивость к шуму. Постепенно страсти накаляются, и ситуация только усугубляется. bauverein AG стремится помочь жильцам в этом вопросе и предлагает инновационную услугу – горячую линию для сообщения о шуме, которая должна оперативно и без бюрократических проволочек решать проблемы коммуникации между соседями и уменьшать количество конфликтов.

Цель горячей линии – дать жильцам возможность сообщить о сильном шуме даже после окончания обычных часов работы bauverein AG. Горячая линия работает на всей территории города Дармштадт, ежедневно (кроме 24.12. и 31.12.) в период с 20:00 до 24:00. Консультанты службы могут при необходимости прийти к вам домой и принять жалобу. После этого они постараются обсудить ситуацию на месте со всеми участниками. Плата за услуги консультантов с наших квартиросъемщиков не взимается. Горячая линия организована bauverein AG совместно с „Neue Wohnraumhilfe gGmbH“.

Вы можете узнать, находится ли ваш дом в зоне действия горячей линии, из информации на стенде на лестничной клетке или из арендной документации. Подробную информацию о горячей линии можно получить по телефонам (0 61 51) 28 15-499 и -498.



## Очередность уборки/очистка от снега

Если уборкой в вашем здании не занимается сторонняя компания, то уборку должны проводить все квартиросъемщики по очереди. Очередность выполнения указана в графике уборки. График уборки ежегодно составляется bauverein AG и вывешивается комендантом. График вывешивается на доске объявлений или в другом хорошо видимом месте. Внимание: если квартиросъемщик не может выполнить свои обязанности по уборке (например, из-за отпуска, болезни, в силу возраста и т.п.), он должен самостоятельно организовать себе замену.

**При обычной поочередной уборке** жильцы еженедельно по очереди убирают свои этажи. Сюда входит очистка пола своего

этажа, лестниц, перил и окон на лестничной клетке до предыдущего этажа, а также коридоров и вестибюлей. Жильцы первого этажа и бельэтажа дополнительно проводят уборку в подъезде.

**Во время генеральной уборки** необходимо привести в порядок и очистить все входные помещения подвала, общие помещения, прачечные, комнату для хранения велосипедов и лестницу от верхнего этажа до чердака, а также входное помещение чердака. При наличии лифта его также следует очистить. К генеральной уборке также относится уход за дорожкой (от улицы до входа в дом).

Если арендодатель не нанимает стороннюю компанию для этих работ, то **уборкой снега** также занимаются жильцы. График с указанием очередности уборки вывешивается на доске объявлений или в другом хорошо видимом месте.

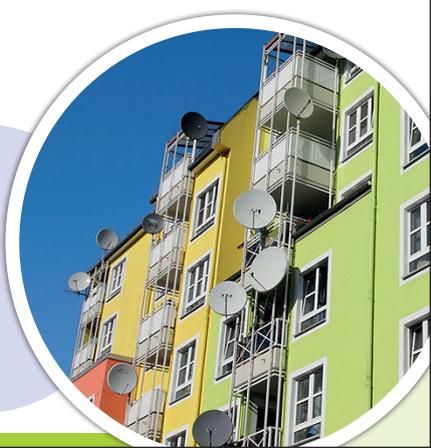
Если уборкой снега занимаются жильцы, то ответственность за травмы и повреждения, полученные из-за невыполнения этих работ, несет квартиросъемщик, чья очередь была предусмотрена графиком в это время. Если квартиросъемщик не может выполнить свои обязанности по уборке (например, из-за отпуска, болезни, в силу возраста и т.п.), он должен организовать себе замену. Мы предлагаем, чтобы в рамках соседской взаимопомощи жильцы, не имеющие возможности проводить уборку и очистку от снега самостоятельно, договорились друг с другом о замене. Особенно нуждаются в поддержке пожилые люди.

Если поочередная уборка дома и очистка от снега силами самих жильцов невозможна из-за того, что отдельные жильцы не проводят уборку или делают ее недобросовестно, bauverein AG имеет право нанять стороннюю компанию для уборки объекта. Стоимость этих работ добавляется к коммунальным расходам и распределяется между всеми жильцами. Поэтому снижение расходов за счет уборки дома и очистки от снега своими силами возможно только в домах, где все квартиросъемщики выполняют свои обязанности по уборке.

## Телевидение и кабельные каналы

Большинство домов bauverein AG имеют системы приема спутникового вещания и/или кабельное телевидение. Оба эти варианта предлагают большой выбор национальных и международных каналов. Доступ к полному пакету каналов, как правило, покрывается оплатой коммунальных расходов, только в исключительных случаях может понадобиться заключить отдельный контракт на полный пакет каналов с оператором. Для приема спутниковых каналов нужен только обычный цифровой спутниковый приемник. Установка спутниковых антенн запрещена. Повреждение фасада или окон при сверлении считается порчей имущества и наказывается по закону.

Если у вас возникли вопросы о приеме ТВ-сигнала, обратитесь в bauverein AG по номеру (061 51) 28 15-888



# Пользование балконом / террасой, лестничной клеткой и садом

Ящики для цветов могут быть довольно тяжелыми. Поэтому при установке ящиков с растениями на балкон принимайте во внимание несущую способность балкона. Кроме того, ящики для цветов всегда следует помещать внутри балкона, чтобы брызги воды при поливе или падающие листья и другие части растений не беспокоили соседей снизу. Также в целях безопасности запрещается ставить любые предметы на наружный оконный карниз. Следуйте общему правилу: растения (например, в тяжелых ящиках) не должны представлять опасность для прохожих или соседей!

Установка навеса или защитных штор и покраска балкона разрешается только с предварительного письменного согласия bauverein AG. Сверлить наружный фасад строго запрещено.

Лестничные клетки и двор являются местами общего пользования. Не вывешивайте ковры, одеяла, полотенца, подушки, матрасы, обувь и т.п. на лестничной клетке или на ограждении балкона для

очистки и не вытряхивайте их из окна. Не выбивайте ковры в периоды отдыха.

У нас действует строгое правило по утилизации отходов: мусор запрещается бросать на улицу из окна или с балкона или смывать в унитаз.

Во избежание неприятных запахов и дыма использовать гриль с углем или открытым огнем на балконе, на террасе или в саду не разрешается.



## Влажность и плесень

Высокая влажность воздуха в квартире может привести к быстрому появлению плесени. Чтобы этого не произошло, квартиру нужно хорошо отапливать и проветривать. Это особенно важно в холодное время года. Необходимо регулярно проводить усиленное и сквозное проветривание. Проветривание за счет постоянно приоткрытых окон менее эффективно против плесени и значительно повышает расходы на отопление.

Кроме того, риск появления плесени можно снизить, следуя нескольким простым принципам расстановки мебели. Например, шкафы всегда нужно ставить на расстоянии 3-5 см от стены, чтобы обеспечить вентиляцию. В старых зданиях это расстояние должно быть не меньше 10 см. Внешние стены не следует загромождать мебелью, чтобы они хорошо прогревались теплым воздухом.

Комнатные растения улучшают микроклимат в помещении, но повышают влажность воздуха. Поэтому квартиру, в которой много зелени, нужно проветривать чаще. Не загромождайте подоконники, чтобы можно было полностью открыть окна!

Если влажность в помещении повышена – например, после душа или приготовления еды – нужно понизить ее проветриванием. Рекомендуется вытирать стены ванной и душевую кабину после использования и хорошо проветривать ванную. Это особенно важно для ванных комнат без окон.

Окна в местах общего пользования (в подвале, на чердаке, на лестничной клетке и т.п.) в холодное время года разрешается

открывать для проветривания лишь ненадолго. В остальном следуйте указаниям в брошюре об отоплении и проветривании, прилагаемой к договору аренды.

При длительном отъезде необходимо отапливать квартиру, чтобы вода в водопроводных трубах не замерзла.

На нашей странице [www.youtube.com/bauvereinag](http://www.youtube.com/bauvereinag) вы найдете видеоролик о том, как уберечь квартиру от плесени, и советы по правильному отоплению и проветриванию.



## Парковка

На придомовой территории bauverein AG разрешается парковать автомобили только на предназначенных для этого местах. Запрещается загромождать подъездные пути для пожарных машин и запасные выходы. Автомобили нарушителей будут эвакуированы за счет владельцев.

Запрещается мыть или ремонтировать автомобили на придомовой территории и на парковке. В целях безопасности пешеходов, в первую очередь – детей, на территории разрешается ездить на автомобиле только со скоростью пешехода.

## Сортировка отходов

Соблюдайте указания по сортировке отходов в брошюре, прилагаемой к договору аренды! Если у вас возникли вопросы о правилах сортировки отходов, и вы живете в городе Дармштадт, обратитесь на городское предприятие коммунальных услуг: [www.ead.darmstadt.de](http://www.ead.darmstadt.de). Квартирьюсъемщики, живущие за пределами подведомственной зоны этого предприятия, могут получить консультацию по телефону (061 51) 28 15-888.

## Пожарная безопасность

В здании, в том числе в подвале и на чердаке, строго запрещается хранить огнеопасные вещества, например, бензин. В целях пожарной безопасности запрещается забивать гвозди в двери и стены в точках вертикально над выключателями и розетками или вертикально под ними.

## Содержание животных

Содержать животных (кроме мелких) в домах bauverein AG можно только при наличии письменного разрешения. Нарушителям будет вынесено предупреждение, в особых случаях возможно расторжение договора. Владельцы собак должны следить, чтобы на пешеходных дорожках, на газонах и в песочницах не оставалось собачьих фекалий. Это особенно опасно для здоровья детей!

## Подъезды

Входные двери дома необходимо держать закрытыми. Не подпирайте их клиньями и т.п. в открытом состоянии. Двери в подвал и на чердак также следует закрывать. Это повышает вашу безопасность и предотвращает проникновение посторонних в дом и в вашу квартиру. Допускается ненадолго оставить дверь открытой в особых случаях, например, при погрузке или разгрузке вещей.



# Места общего пользования и придомовая территория

Комнаты и площади общего пользования (подвал, чердак, лестничная клетка, прилегающая территория и т.д.) предназначены для всех жильцов, но при их использовании необходимо соблюдать тишину в общие периоды отдыха.

С электрооборудованием (звонками/домофонами, осветительными приборами, лифтом и пр.) и зелеными насаждениями следует обращаться бережно и не допускать их повреждения. Родители должны научить детей аккуратности при пользовании общими вещами.

Детям запрещается играть на лестничной клетке, в лифте и в комнатах общего пользования. Если в доме нет лифта, на лестничной клетке разрешается оставлять ходунки и детские коляски, принадлежащие жильцам, при условии что они не загромождают проход. К детским коляскам гостей это не относится.

К местам общего пользования относится не только лестничная клетка, но и комната для велосипедов, прачечная, а также коридоры,

ведущие к подвальным и чердачным помещениям. Все жильцы имеют доступ к этим помещениям и могут использовать их по назначению. Комендант здания регулярно совершает обход мест общего пользования. При использовании этих помещений не по назначению, например, для хранения вещей или складирования крупногабаритного мусора и т.п., выполняется платная утилизация этих предметов. В случае использования мест общего пользования не по назначению жильцы обязаны немедленно сообщить об этом bauverein AG и объяснить нарушителю, что это противоречит правилам проживания. При частом наличии крупногабаритного мусора на этих площадях bauverein AG имеет право добавить стоимость уборки к общим коммунальным расходам.

Если у вас возникли вопросы о том, как заявить о крупногабаритном мусоре или утилизировать его и вы живете в городе Дармштадт, обратитесь в городское предприятие коммунальных услуг: [www.ead.darmstadt.de](http://www.ead.darmstadt.de). Квартиросъемщики, живущие за пределами подведомственной зоны этого предприятия, могут получить консультацию по телефону (061 51) 28 15-888.

## Пользование лифтом

Лифт – не место для игр и не мусорный контейнер! О загрязнениях и повреждениях лифта необходимо сообщать арендодателю. Родителям важно помнить, что дети до двенадцати лет должны пользоваться лифтом только в сопровождении взрослых.

При пользовании лифтом соблюдайте предписанные ограничения по весу и количеству человек в кабине. В случае неисправности лифта, явно вызванной квартиросъемщиком, в его счет включается стоимость ремонта.

В случае аварии (например, если лифт застрял) найдите в кабине табличку с номером аварийной службы или нажмите кнопку связи с диспетчером. На доске объявлений в подъезде вывешена табличка со всеми номерами экстренных служб. Эти номера также указаны на нашем сайте [www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de).

## Пользование придомовой детской площадкой

Детям нужно место для подвижных игр. Поэтому многие жилые комплексы bauverein AG оборудованы детскими площадками. Они предназначены для детей до двенадцати лет. В целях безопасности детей площадки необходимо содержать в чистоте и не оставлять на них мусор, осколки и т.п.

При наличии предложений или замечаний о вашей придомовой детской площадке обратитесь к нашим специалистам по номеру (061 51) 28 15-888.



# Жалобы

Жалобы, чего бы они ни касались – поведения других жильцов, сотрудников bauverein AG, дефектов квартиры или жилого комплекса – говорят о том, что квартиросъемщик недоволен услугами bauverein AG или условиями проживания.

Для оперативного устранения возникших проблем bauverein AG просит жильцов как можно быстрее сообщать о них ответственному специалисту или сотрудникам службы поддержки по телефону (0 61 51) 28 15-444. Внимание: о дефектах квартиры необходимо сообщать письменно с подробным описанием.

Жалобы на других жильцов также следует передавать арендодателю в письменном виде. При нарушении спокойствия нужно описать вид и объем нарушения с указанием времени и даты. Если предмет жалобы могут подтвердить и другие люди, их нужно указать в качестве свидетелей (см. пример).



У вас есть вопросы по этой теме? Напишите нам по адресу [beschwerdemanagement@bauvereinag.de](mailto:beschwerdemanagement@bauvereinag.de)

## Пример протокола о нарушении тишины:

**Дата/продолжительность:** ночь с 16.08. на 17.08.2013 / 22:00 - 2:15

**Описание:** у жильца XXX, центральная квартира на 4-м этаже, слышна громкая музыка с вибрацией от басов, крики и смех в 4-5 голосов, грохот и звон падающих бутылок. При звонке в дверь квартиры в 0:00 и 0:30 дверь не открыли. Заснуть удалось только после 2:15 ночи.

**Свидетели:** Г-н YYY, 4 этаж слева, г-жа ZZZ, 4 этаж справа

*Обратите внимание, что bauverein AG не может вмешиваться во внутренние разногласия между жильцами и поддерживать какую-либо из сторон.*

*При возникновении разногласий между жильцами существует возможность обратиться к ответственному арендодателю или – в исключительных случаях – к специалисту службы по работе с претензиями bauverein AG. Связаться с*

*ответственным арендодателем вашего дома или со специалистом службы по работе с претензиями можно на сайте bauverein AG.*

*Прежде чем отправить жалобу, попытайтесь самостоятельно решить возникшие проблемы, спокойно и предметно обсудив вопрос с соседями.*



Siemensstraße 20, 64289 Darmstadt  
Postfach 110252, 64217 Darmstadt  
Телефон (0 61 51) 28 15-0  
Факс (0 61 51) 28 15-244  
E-Mail [info@bauvereinag.de](mailto:info@bauvereinag.de)  
Веб-сайт [www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de)