



Утверждено
Решением Общего собрания
членов ДНП «Апрель»
Протокол № _____ от _____ 2013г.

Председатель Правления ДНП «Апрель»
_____ Борисов А.А.

Правила

застройки и проживания в коттеджном поселке «Кольцово»

Настоящие Правила застройки и проживания (далее по тексту - Правила) являются официальным внутренним документом (локальным нормативным актом) дачного некоммерческого партнерства «Апрель» и коттеджного посёлка «Кольцово» и обязательны для соблюдения всеми членами ДНП «Апрель» и прочими жителями коттеджного посёлка (далее по тексту – Домовладельцы и члены их семей), а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории Посёлка для целей проживания, включая любых гостей и приглашённых лиц.

Содержание.

	Стр.
1. Термины и определения	2
2. Общие положения	3
3. Финансирование работ по содержанию территории Посёлка	3
4. Взаимоотношения с управляющей компанией	4
5. Внешний вид Домовладений и построек на территории Посёлка	4
6. Содержание и пользование домовладениями	5
7. Въезд/выезд и пользование дорогами на территории Посёлка	7
8. Мусор, отходы и соблюдение чистоты на территории Посёлка	8
9. Содержание зелёных насаждений	9
10. Домашние животные	9
11. Контроль за шумом	10
12. Правила пожарной безопасности	10
13. Проведение строительных работ	12
14. Пользование объектами общего пользования	12
15. Рассмотрение жалоб и предложений	13
16. Ответственность за несоблюдение Правил	13
Приложение 1 - Проект забора (ограждения) участка	14

1. Термины и определения.

Посёлок /Коттеджный поселок – огороженная территория с жилыми и нежилыми зданиями и сооружениями, в том числе с объектами незавершенного строительства и иными строениями, дорогой и объектами, включая объекты общего пользования и обособленное имущество собственников. в границах земельного участка имеющего кадастровый номер 36:25:0600005:46, предоставленного для размещения дачного некоммерческого партнерства «Апрель». Указанная территория включает в себя все земельные участки, образованные в результате межевания в границах вышеуказанного участка. Расположение - Воронежская область, Рамонский район, с.Староживотинное, ул.Северная, 20а

ДНП «Апрель» - дачное некоммерческое партнерство «Апрель», некоммерческое объединение граждан, осуществляющее комплексное освоение территории Поселка, в т.ч. работы по межеванию, устройству инженерных сетей (водопровод, газификация, электроснабжение и т.д.), а так же строительство объектов капитального строительства, согласно утвержденного Проекта организации и застройки территории ДНП «Апрель». ДНП «Апрель» является собственником земельного участка на котором располагаются места общего пользования Поселка, в том числе дороги, инженерные сети, детские и спортивные площадки и др.

Территория Посёлка - общая территория всего земельного участка, выделенного для размещения ДНП «Апрель» общей площадью 15,5 га (154 986 кв.м.), в том числе 5,6 га (56 559 кв.м.) земли общего пользования, находящиеся в собственности ДНП «Апрель», а также 9,8 га (98 427 кв.м.) земли, находящиеся в собственности физических лиц.

Объекты общего пользования – это имущество общего пользования поселка, включая административное здание (помещения), инженерные сети и коммуникации, иное предназначенное для функционирования инженерных сетей и коммуникаций имущество, площадка и контейнеры для вывоза ТБО, внешнее ограждение поселка, элементы благоустройства, в том числе зеленые насаждения, уличное освещение, детские и спортивные площадки и инвентарь, площадки для отдыха, прогулочные и велосипедные дорожки, скамейки и столики, а также любое другое имущество, предназначенное для пользования неограниченного круга Домовладельцев и совместно с ними проживающих в Поселке лиц. К объектам общего пользования также относится сам земельный участок, на котором располагается имущество общего пользования.

Домовладение - жилой дом/коттедж и земельный участок, на котором расположен жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельными участками соседних Домовладений и местами общего пользования).

Территория Домовладения - земельный участок, на котором расположен /будет расположен жилой дом / коттедж, в пределах установленного ограждения, согласно правоустанавливающих документов.

Домовладелец – собственник жилого дома и земельного участка на территории Посёлка. Домовладельцы могут быть членами ДНП «Апрель» и в этом случае они участвуют в принятии решений ДНП «Апрель», также Домовладельцы могут не быть членами ДНП «Апрель» в случаях предусмотренных учредительными документами ДНП «Апрель» и действующим законодательством РФ, в этом случае Договор с Домовладельцем может быть заключен на иных условиях, чем с Домовладельцем – членом ДНП «Апрель».

Проект поселка – проектная и градостроительная документация Поселка (эскизный проект Поселка и Проект организации и застройки территории ДНП «Апрель», утвержденный постановлением администрации Айдаровского сельского поселения Рамонского района № 502 от 09.07.2012г.), а также другие документы и правила, утвержденные общим собранием членов ДНП «Апрель», содержащие архитектурные решения, учитывающие социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические и художественные требования к Домовладению на территории Посёлка.

Управляющая компания (далее по тексту - УК) - коммерческая организация, уполномоченная решением общего собрания членов ДНП «Апрель» на предоставление на возмездной основе услуг по осуществлению комплексного обслуживания, ремонта и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования Поселка. До момента

заключения договора с Управляющей компанией на предоставление указанных услуг функции Управляющей компании выполняет ДНП «Апрель».

Договор - индивидуальный Договор об организации и осуществлении технического обслуживания, ремонта и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования коттеджного поселка, заключаемый каждым Домовладельцем с УК с целью комфортного проживания в Посёлке и пользования имуществом общего пользования, включая инженерные коммуникации.

Служба охраны посёлка - лицензированное Частное охрannое предприятие (ЧОП), предоставляющее охранные услуги в Посёлке на договорной основе или специально созданное подразделение УК.

Гость – посетитель Домовладения в Посёлке, прибывающий по заявке Домовладельца и временно находящийся на территории Посёлка.

Земляные работы - производство работ, связанных со вскрытием грунта на глубину более 30 сантиметров, забивкой и погружением свай при возведении объектов и сооружений всех видов, подземных и наземных инженерных сетей, коммуникаций, а равно отсыпка грунтом на высоту более 50 сантиметров.

Фасад здания - наружная сторона здания или сооружения, выходящая на улицы поселка.

Текущий ремонт зданий и сооружений - систематически проводимые работы по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки (в том числе окраски), инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Газон - элемент благоустройства, включающий в себя стриженную траву и другие растения.

Зеленые насаждения - древесная, древесно-кустарниковая, кустарниковая и травянистая растительность как искусственного, так и естественного происхождения.

Некапитальные сооружения - сооружения сезонного или вспомогательного назначения из легковозводимых конструкций, металлоконструкций без заглубленных фундаментов, теплицы, парники, беседки и другие подобные сооружения, наземные туалетные кабины, боксовые гаражи, другие объекты некапитального характера.

Ночное время - период времени с 23.00 часов до 7.00 часов.

2. Общие положения.

Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение комфортного и безопасного проживания на территории Посёлка, на основе принципов самоорганизации и принятия на себя обязательств Домовладельцами.

Утверждённые в настоящих Правилах обязанности распространяются как на Домовладельца, так и на всех членов его семьи и его гостей, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих или находящихся на территории его Домовладения.

В настоящие Правила могут вноситься изменения и дополнения путём принятия соответствующих Решений общим собранием жителей Поселка - членов ДНП «Апрель».

3. Финансирование работ по содержанию территории Посёлка.

Управляющая компания на каждый год утверждает Приоритетные направления деятельности, включающие в том числе перечень необходимых работ по содержанию территории Посёлка и имущества общего пользования, а также бюджет, отражающий сроки и объёмы финансирования таких работ.

Каждый Домовладелец обязан участвовать в финансировании утверждённых работ по содержанию территории Посёлка и имущества общего пользования поселка в соответствии с утверждённым бюджетом, путём внесения регулярных (ежемесячных) и, при необходимости, разовых платежей, в порядке, установленном Договором.

Размер регулярных платежей по Договору определяется Управляющей компанией. При необходимости проведения дополнительных работ/оказания услуг в целях обеспечения комфортного проживания и безопасности в Посёлке по согласованию с Домовладельцами и подписании дополнительных соглашений с Управляющей компанией, могут взиматься разовые платежи в размере стоимости работ/услуг, разделённой на количество домовладений в посёлке.

Регулярные (ежемесячные) платежи осуществляются Домовладельцами начиная с месяца, в котором начинаются работы по строительству жилого дома/ коттеджа на территории Домоладения, но в любом случае не позднее 1 (одного) календарного года с даты регистрации права собственности Домовладельца на земельный участок на территории Поселка.

4. Взаимоотношения с Управляющей компанией.

Текущее управление поселком и оказание услуг жителям Поселка по осуществлению комплексного обслуживания, ремонта и эксплуатации коммуникаций, объектов общего пользования, а также домовладений, осуществляет Управляющая компания.

Управляющая Компания осуществляет свою деятельность в Поселке на основании договора с собственником объектов общего пользования – ДНП «Апрель». Договор между УК и ДНП «Апрель» заключается на основании решения общего собрания членов ДНП «Апрель». Указанный договор заключается сроком на 5 лет. При отсутствии нарушений договора УК имеет приоритетное право на продление договора на тот же срок.

До момента привлечения УК компании, выполнение функций УК, указанных в настоящих Правилах, осуществляет ДНП «Апрель».

5. Внешний вид Домовладений и построек на территории Посёлка.

На участке разрешается строительство индивидуальных домов как сезонного и/или временного, так и круглогодичного пользования, хозяйственных построек, навеса, гаража для легковых автомобилей и других вспомогательных и хозяйственных сооружений. Строительство указанных объектов должно осуществляться по соответствующим проектам:

типовым - разработанным для данной территории

или индивидуальным – согласованным с Управляющей компанией.

Высота зданий не должна превышать 2 этажей (но не более 10м высотой – определяется по верхней точке кровли здания).

В целях соблюдения противопожарных норм и санитарных требований устанавливаются следующие правила: а) дом должен быть расположен от границы соседнего участка не менее, чем на 3м, причем расстояние между соседними домами должно превышать 6 м; б) расстояние от хозяйственных построек высотой до 4м до границы соседнего участка не менее 1м, выше 4м – расстояние до границы соседнего участка не менее 3м.

Каждый Домовладелец обязан установить по внешнему периметру домовладения, выходящему на улицы Поселка забор по проекту согласно Приложению 1 к настоящим правилам. Материал, а также другие аспекты возведения указанного ограждения согласовываются Домовладельцем с Управляющей компанией.

Между участками допускается установка другого вида забора по взаимной договоренности соседей, за исключением забора из шифера, пластиковых листов, сетки-рабицы и иных материалов, не соответствующих категории поселка бизнес-класса

Высота забора как по фасаду участка, так и между соседями не должна превышать 2,2 м.

Решением общего собрания членов коттеджного поселка могут быть установлены конкретные виды конструкции межевого забора, включая материал и размеры, рекомендованные к использованию в Посёлке для соблюдения единого архитектурного стиля.

Поддержание в исправном состоянии и надлежащего внешнего вида внешнего забора Поселка, являющегося одновременно и ограждением Домовладения, является обязанностью Домовладельца.

Заборы, фасады, кровли и другие элементы внешней отделки Домовладения должны быть выполнены в единообразной желто-красно-коричневой или светлой (для штукатурных фасадов) цветовой гамме.

Каждый Домовладелец обязан обеспечивать ухоженный внешний вид Домовладения, находящегося в его собственности, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке Архитектурному проекту.

Домовладельцы обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали

(украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной кладки, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потёки и высолы, общее загрязнение поверхности, иные подобные разрушения должны устраняться Домовладельцем, не допуская их дальнейшего развития. Работы по реставрации, ремонту и покраске фасадов здания и отдельных элементов (балконы, лоджии, водосточные трубы и т.п.) должны производиться согласно паспорту цветового решения фасада, указанному в архитектурном проекте здания.

Расположенная на уличном фасаде табличка с номером Домовладения должна поддерживаться в чистоте и исправном виде. Её наличие на фасаде дома или фасадной части забора является обязательным.

Входы, цоколи, эркеры должны содержаться в чистоте и исправном состоянии.

В зимнее время Домовладельцем при необходимости должна быть организована своевременная очистка кровли от снега, наледи и обледенений. Перед сбросом снега Домовладельцу необходимо провести мероприятия, обеспечивающие безопасность имущества, жизни и здоровья находящихся на территории его Домовладения людей.

Внешний вид земельных участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

На территории Домовладения между уличным фасадом здания и фасадным ограждением запрещается длительное (свыше 7 дней) хранение мусора, в том числе после снеготаяния, отходов, скошенной травы и сухих листьев, строительных и других материалов, разукомплектованной техники, механизмов и автомобилей.

На территории Посёлка запрещается размещение объявлений, листовок, различных информационных материалов, графических изображений, установка средств размещения информации без соответствующего согласования с Управляющей компанией.

Домовладельцы обязаны согласовывать с Управляющей компанией все планируемые работы на территории Домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным Архитектурным проектом Посёлка. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей соседних участков. Кроме того, на все строительные работы требующие получение специального разрешения в соответствии с действующим законодательством, необходимо получать соответствующие разрешения в уполномоченных государственных и муниципальных органах, а выполнять строительные работы и специальные виды работ в соответствии со строительными нормами и правилами.

Проведение любых строительных, земляных, специальных работ на территории Посёлка согласуются с Управляющей компанией.

6. Содержание и пользование домовладениями.

Каждый домовладелец обязан содержать земельные участки и фасады в надлежащем виде, изгороди и заборы должны также поддерживаться в порядке, территория домовладения – в чистоте.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Домовладельцы обязаны устанавливать в пределах своих Домовладений локальные биологические очистные сооружения (ЛОС), для очистки хозяйственно-бытовых стоков. Использование систем канализации без биологической очистки стоков не допускается.

В зимнее время не допускается сброс снега на соседние участки.

Запрещается осуществлять сброс мусора и отходов, а так же фекальных стоков, не прошедших очистку в локальных очистных сооружениях домовладений, в систему кюветов посёлка.

Запрещается использовать домовладения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания), под офис и в производственных целях.

Домовладелец обязан бороться с распространением сорных растений, насекомых-вредителей, грызунов на принадлежащем ему земельном участке.

Запрещается переоборудовать внутренние инженерные сети (газопровод, питающий силовой кабель), расположенные на территории домовладения, без получения необходимых согласований с Управляющей компанией.

Жилые дома в посёлке используются исключительно для проживания. Домовладельцы не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством РФ.

Все сдающие помещения в аренду собственники обязаны ознакомить арендаторов с Правилами и письменно уведомлять Управляющую компанию о сдаче в аренду помещения.

На территории Посёлка построены, подключены к внешним магистральным сетям и эксплуатируются внутрипоселковые сети электро-, газо- и водоснабжения с целью централизованного снабжения Домовладений необходимыми для комфортного проживания коммунальными ресурсами. Инженерные коммуникации включают в себя соответствующие здания, сооружения и магистрали. Основная их часть размещена за пределами Домовладений, а оставшаяся часть согласно проектам проходит по территории земельных участков, принадлежащих Домовладельцам. В эту часть входят подземные линии коммуникаций, а также надземные части сооружений – колодцев: бетонные кольца, оголовки, люки. В связи с этим, каждый Домовладелец несёт следующие обязанности по содержанию в исправном состоянии инженерных коммуникаций, расположенных в границах территории его земельного участка:

Прилегающая к линиям центральных коммуникаций территория должна содержаться в чистоте. Прилегающей территорией к наземным частям линейных сооружений и коммуникаций является земельный участок шириной не менее 3 метров в каждую сторону от линии.

Не допускается повреждение наземных частей колодцев, линий газо-, водопроводов, линий электропередачи и их изоляции, иных наземных частей линейных сооружений и коммуникаций.

Не допускается отсутствие, загрязнение или неокрашенное состояние ограждений, люков колодцев, отсутствие наружной изоляции наземных частей линейных сооружений и коммуникаций, отсутствие необходимого ремонта или несвоевременное проведение профилактических обследований указанных объектов, их очистки, покраски.

Не допускается извлечение осадков из колодцев, в том числе механизированную откачку, и (или) слив содержимого колодцев на прилегающую территорию.

Обеспечивать свободный подъезд к люкам колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты), расположенным на территории Домовладения.

Домовладельцу категорически запрещается:

открывать люки колодцев и регулировать запорные устройства на магистралях водопровода и других инженерных сетей;

производить какие-либо работы на инженерных сетях без разрешения эксплуатирующих организаций;

нарушать целостность приборов учёта, включая пломбы на них;

единовременно использовать электроприборы суммарной мощностью, превышающей величину, указанную в технических условиях, выданных на сеть электроснабжения Домовладения;

возводить в радиусе 3 (трёх) метров над линиями подземных сетей и надземных инженерных сооружений (охранной зоне коммуникаций) постройки постоянного и временного характера, заваливать трассы инженерных коммуникаций строительными материалами, мусором и т.п.;

оставлять колодцы неплотно закрытыми и закрывать их разбитыми крышками (люками);

самовольно отводить поверхностные воды со своего участка в систему ливневой канализации;

сливать в систему ливневой канализации топливо, масла, технические жидкости, а также иные жидкости с загрязнениями, превышающими предельно допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ, установленные действующими нормативами;

пользоваться пожарными гидрантами в хозяйственных целях;

при производстве земляных работ сбивать люки и засыпать грунтом колодцы подземных коммуникаций, покрывать их асфальтом.

7. Въезд/выезд и пользование дорогами на территории Посёлка.

Проезд Домовладельцев и членов их семей на территорию Посёлка осуществляется по постоянным транспортным пропускам, форма которого разрабатывается и утверждается Управляющей компанией. Постоянные пропуска выдаются по спискам автотранспорта, предоставленным Домовладельцами. За достоверность и полноту списка, а также актуальность его обновления несут ответственность Домовладельцы. Пропуск необходимо предъявлять сотруднику охраны на КПП при каждом въезде в Посёлок.

Проезд Домовладельцев и членов их семей на территорию Посёлка осуществляется свободно круглосуточно без каких-либо ограничений, за исключением наличия задолженности перед Управляющей компанией или ДНП «Апрель» более 2-х месяцев. При наличии непогашенного долга Домовладельца более 2-х месяцев въезд всех видов автотранспорта (грузовой, легковой, гостевой и пр.) прекращается, за исключением аварийных и экстренных служб. Домовладельцы могут реализовать свое право на доступ к домовладениям пешком.

Проезд гостей, работников или иных третьих лиц – до 3-х автомобилей без согласования, заблаговременно сообщив на пост охраны их гос. Номера, более 3-х – с предварительным информированием Управляющей компании. Домовладельцы, которые осуществляют заказы курьерами, должны сообщать о времени доставки заказа и гос.номере автомобиля курьера на пост охраны поселка.

Дороги на территории Посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Посёлка грузового автотранспорта возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Посёлка, строительных материалов, а также автотранспорта служб доставки магазинов мебели и бытовой техники.

Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории: заасфальтированном съезде с внутрипоселковой дороги к участку Домовладельца (место между дорогой и забором), либо на специально отведенных в соответствии с Проектом организации и застройки территории гостевых парковках. Водители, паркующие автомобили на территории Посёлка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, грунте вне асфальтированной дороги.

В случае нарушения этого пункта Управляющая компания имеет право эвакуировать личный автотранспорт нарушителя с отнесением расходов на эвакуацию на его счет.

Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории посёлка может осуществляться только с целью въезда-выезда. Запрещается катание на территории Посёлка на средствах мототехники (мотоциклы, квадроциклы, мопеды, снегоходы и т.п.).

Использование звуковых сигналов запрещается, за исключением использования звуковых сигналов во избежание аварии.

Проезд грузового транспорта осуществляется только в рабочие дни с 9.00 до 20.00. В выходные дни проезд грузового транспорта возможен только по предварительному согласованию с Управляющей компанией.

Домовладельцы, которым необходимо осуществить проезд к своему домовладению или обеспечить подъезд крупногабаритного транспорта обязаны осуществить контроль и обеспечить сохранность прилегающих к внутренним дорогам поселка строений (заборов, фонарных столбов, дорожного ограждения из стального бруса) и элементов дороги (кювет, обочина, бордюрный камень и т.д.).

В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Посёлка, соответствующий ремонт или уборка будут осуществлены за счёт Домовладельца, гостем, членом семьи, работником которого или им самим является нарушитель, на основании Акта, составленного службой охраны.

В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Посёлка, возмещение

ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию посёлка беспрепятственно в любое время суток.

Проживающие обязаны обеспечить беспрепятственный доступ по предварительному согласованию представителей Управляющей компании и/или специализированных служб на участок и в жилой дом для проверки состояния инженерных систем, оборудования и коммуникаций, а также для выяснения возможных причин нанесения ущерба местам общего пользования или собственности соседей.

При длительном отсутствии каждый Домовладелец должен заботиться о том, чтобы его участок и жилой дом в случае опасности могли быть доступны для предотвращения или устранения повреждений через доверенное лицо, заблаговременно сообщив Управляющей компании номер его телефона.

Службой охраны на территорию Посёлка не допускаются пешие:

- лица без оформленных пропусков;
- не проживающие в Посёлке лица с собаками, на лошадях;
- лица в сильном алкогольном и наркотическом опьянении, кроме Домовладельцев;
- дети в возрасте до 12 лет без сопровождения взрослых, кроме членов семей Домовладельцев.

8. Мусор, отходы и соблюдение чистоты на территории Посёлка.

Вывоз мусора и отходов в Посёлке осуществляется следующим образом:

Контейнеры для бытового мусора устанавливаются в местах, предусмотренных Проектом Посёлка. Вывоз бытового мусора осуществляется по мере заполнения контейнеров в соответствии с договором, заключённым Управляющей компанией со специализированной организацией или собственными силами.

На территории Посёлка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

В случае нарушения требований предыдущего пункта настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

Запрещается сбрасывать грунт, крупногабаритный и строительный мусор в контейнеры, предназначенные для бытового мусора и пищевых отходов.

Вывоз строительного мусора осуществляется Домовладельцем – заказчиком строительно-монтажных и \ или ремонтных работ своими силами и за счет своих средств.

Запрещается захоронение мусора на всей территории Посёлка.

Соблюдение чистоты на территории Посёлка осуществляется следующим образом:

- Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега и подметание) осуществляется Управляющей компанией;
- Уборка и обслуживание газонов и зелёных насаждений общественных зон, тротуаров (включая вывоз сухих листьев, травы и сухостоя) осуществляется Управляющей компанией;
- Уборка и обслуживание газонов и зелёных насаждений, расположенных на территории Домовладений, осуществляется силами Домовладельцев или силами Управляющей компании за дополнительную плату по согласованию с Домовладельцем; газоны стригут (скашивают) при высоте травостоя более 20 см;
- Срезанную траву, опавшие листья убирают и вывозят на специально оборудованные полигоны.

Обязанности Домовладельцев по соблюдению чистоты на территории Посёлка:

Следить за состоянием земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Домовладельца, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

Запрещается перемещать на проезжую часть улиц, дорог, а также на любые другие территории общего пользования Посёлка, мусор, снег, листья, счищаемые Домовладельцем с территории своего земельного участка.

Запрещается осуществлять роторную (механизированную) переброску и перемещение загрязнённого снега, а также осколков льда на газоны, цветники, кустарники и другие зеленые насаждения, а также на тротуары, проезжие части дорог и на любые другие территории общего пользования Посёлка.

Запрещается сжигать мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников, разводить костры на территории Посёлка.

Запрещается мойка транспортных средств, за исключением специально отведённых для этого мест.

Домовладелец, проводивший на своей территории мероприятие или иные другие действия, которые привели к загрязнению примыкающей к его участку территории Посёлка, включая соседние Домовладения, обязан в течение 3 (трёх) календарных дней за свой счёт осуществить уборку загрязнённой по его вине территории либо своими силами, либо силами Управляющей компании за дополнительную плату.

9. Содержание зелёных насаждений.

В отношении зелёных насаждений, расположенных на территории Посёлка, включая земельные участки, находящиеся в частной собственности, на Домовладельцев накладываются следующие обязанности:

- Обеспечивать сохранность зелёных насаждений;
- Следить за состоянием деревьев на своем земельном участке и предотвратить их падение на соседние участки;
- Обеспечивать квалифицированный уход за зелёными насаждениями, не допускать складирования на зелёные насаждения мусора, материалов, изделий, конструкций и т.п.
- Применять меры по уходу за зараженными деревьями на своих участках, вплоть до их вырубки и вывоза в случаях, когда существует угроза заражения деревьев на соседних участках.

Вырубка деревьев и кустарников на территории мест общего пользования производится сотрудниками Управляющей компании или привлеченными организациями при проведении мероприятий по благоустройству территории Посёлка или в случае опасности для функционирования инженерных сетей.

На территориях, относящихся к местам общественного пользования, где имеются зеленые насаждения, запрещается:

проезд и стоянка автотранспортных средств, строительной и дорожной техники, кроме техники, связанной с эксплуатацией данных территорий и уходом за зелёными насаждениями,

- слив и сброс отходов, ремонт, мойка автотранспортных средств,
- повреждение и уничтожение деревьев, кустарников, газонов, цветов;
- самовольное раскапывание участков под огороды;
- размещение объявлений на деревьях.

На территории Посёлка допускается выращивание цветов, других декоративных растений, а также плодовых деревьев, фруктов и овощей для личного потребления Домовладельцем.

На территории Посёлка не допускается выращивание овощей, фруктов, цветов и другой сельскохозяйственной продукции в товарных масштабах, предполагающих создание помех для жителей Посёлка.

10. Домашние животные.

Домовладелец, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Посёлка и их имущества, а также тишину и порядок.

Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

Содержание на территории Посёлка собак бойцовых пород возможно только с письменного согласия Управляющей компании и в соответствии с «Правилами содержания собак бойцовых пород».

На территории Посёлка не разрешается разведение крупного и мелкого домашнего скота, пушных зверей, домашней птицы. Содержание на территории Посёлка скота, домашней птицы, диких зверей, а также крупных сторожевых собак, регулируется особыми правилами и допускается только в границах отдельных территориальных зон и с письменного согласия Управляющей компании.

На территории Посёлка не допускается содержание диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих.

При выгуливании собак вне пределов территории Домовладения владельцем домашнего животного должны соблюдаться следующие требования:

- Выгул собак разрешается только в наморднике, на поводке, длина которого позволяет контролировать их поведение;

- Выгуливать собак без поводка и намордника разрешается в пределах своего Домовладения, на специальных площадках для выгула, а также в иных местах, определенных для этих целей. Расстояние от границы площадки для выгула до жилых и общественных зданий должно быть не менее 25 м, до детских учреждений, детских, спортивных площадок, площадок отдыха - не менее 40 м.

- Запрещается выгуливать собак на детских и спортивных площадках;

- Лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными.

В случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить незамедлительное устранение экскрементов своего питомца с общественных территорий.

- Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях Посёлка без присмотра.

Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных, а в случае - когда хозяин животного является приглашенным лицом, то пригласившим его Домовладельцем.

11. Контроль за шумом.

На территории Посёлка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее (с 20-00 до 23-00) и ночное (с 23-00 до 7-00) время, когда жители посёлка отдыхают.

В ночное время запрещается:

- Громкие: работа аудио-, видеотехники, игра на музыкальных инструментах, пение, декламирование и крики;
- Осуществление работ, связанных с повышенным уровнем шума от используемой техники и работающих электро- и бензоинструментов;
- Катание на мототехнике, снегоходах и других транспортных средствах с повышенным уровнем шума.

Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

На территории Посёлка не разрешается проведение мероприятий с использованием пиротехники, огнестрельного оружия, факелов, открытого огня.

В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в неоговоренный настоящим Правилами период времени, Домовладелец обязан предупредить соседей, Управляющую компанию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 календарных дня

12. Правила пожарной безопасности.

Все лица, находящиеся в Посёлке, обязаны:

- Соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях Посёлка, а также на территориях Домовладений;

Соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

На территории Посёлка запрещается:

- Хранение легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Обслуживающей компанией.

Размещать автотранспорт на длительное время на улицах Посёлка, при разгрузке/погрузке строительных материалов.

При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

Использовать приёмники электрической энергии (электроприёмники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приёмники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться повреждёнными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями.

Пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры ит.п.) Домовладелец или его ответственное лицо обязан:

- Незамедлительно уведомить об этом и охрану Посёлка, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О. , и принадлежность к объекту).

- Принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

В случае возникновения/существования угрозы жизни и здоровья людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства.

С помощью прибывших представителей Управляющей компании определить и использовать ближайшее место для подключения к магистральному водопроводу (гидранты).

При необходимости отключить электроэнергию (за исключением системы противопожарной защиты), остановить работу устройств и оборудования, агрегатов, способствующих развитию пожара и задымления.

Удалить за пределы опасной зоны всех сотрудников и иных лиц, не участвующих в тушении пожара.

Осуществлять совместно со службой охраны Посёлка общее руководство по тушению пожара до прибытия подразделения пожарной охраны.

- Обеспечить соблюдение требований безопасности работниками, принимающими участие в тушении пожара.

Одновременно с тушением пожара организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей, расположенных на территории Домовладения, а при необходимости и имущества общего пользования Посёлка.

Организовать совместно со службой охраны Посёлка встречу подразделения пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара.

Сообщать подразделениям пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожара и проведения связанных с ним первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на территории Домовладения опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

Домовладельцам, членам их семей, гостям и привлечённым лицам запрещается на территории Посёлка:

- Загромождать въездные ворота и проезды на территорию Домовладения.
- Нахождение транспортных средств с открытыми горловинами топливных баков, или наличии течи горючего и масла.
- Заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо.
- Хранить тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла.

- Подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения.
- Нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки горючих жидкостей и горючих газов.
- Сжигание отходов и тары.
- Устраивать свалки горючих и других отходов.
- Использовать любую пиротехническую продукцию (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории Посёлка.

13. Проведение строительных работ.

Проведение строительных и ремонтных работ в Домовладениях осуществляется в рабочие дни с 9.00 до 20.00, а в выходные дни с 10.00 до 18.00. Решением общего собрания членов ДНП Апрель проведение строительных работ в выходные и праздничные дни может быть полностью запрещено. Действие настоящего пункта распространяется на работы, которые создают или могут создавать неудобства любого рода (звуковые, визуальные, с распространением неприятных или резких запахов, создающие неудобства для передвижения личного транспорта и людей) Домовладельцам и их гостям

Домовладельцы обязаны согласовывать с Управляющей компанией все планируемые строительные работы на территории Домовладения. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, на проведение строительных работ необходимо получать соответствующую разрешительную документацию в уполномоченных государственных и муниципальных органах.

Строительные бригады, нанятые Домовладельцами должны соблюдать настоящие правила. Домовладелец обязан довести до сведения рабочих настоящие правила. Ответственность за действия работников строительной бригады несёт нанявший её Домовладелец. Домовладелец обязан предоставить в Управляющую компанию в письменном или электронном виде Заявку на работников, остающихся круглосуточно (ночующих) на территории Домовладения с предоставлением копий их паспортов и с указанием старшего бригады, его № моб. телефона, марки № автомобиля (лей); для работников-лиц иностранных государств, ночующих на территории Домовладения – предоставить ксерокопии (или оригиналы) паспортов и других регистрационных документов; назначить ответственного представителя ремонтной и/или строительной организации.

Рабочие могут передвигаться по территории посёлка только в будние дни с 8.00 до 20.00 в надлежащем виде, в выходные дни перемещение рабочих по посёлку запрещается. Работники строительных бригад, находящиеся в нетрезвом виде, удаляются с территории посёлка охраной, о чем незамедлительно уведомляется нанявший их Домовладелец.

Рабочим запрещается уклоняться от исполнения указаний администрации Поселка и сотрудников поста охраны, связанными с нарушениями правил поселка, о чем собственники должны уведомить свои рабочие бригады.

Запрещается складирование строительных материалов, удобрений, мусора вне границ своего участка.

Запрещается производство работ: а) с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций; б) без специальных мероприятий, исключаящих причинение ущерба земельным участкам, помещениям проживающих в посёлке и местам общего пользования.

Строителям запрещается организовывать мероприятия (праздники, гуляния, прослушивание музыки и т.п.), нарушающие тишину и общественный порядок – вне зависимости о времени суток.

Домовладельцы и их строители обязаны самостоятельно организовать вывоз строительного мусора с территории домовладений и прилегающих территорий. Складирование строительного мусора, в том числе спиленных деревьев или иным образом утилизируемых деревьев и кустарников, в местах общего пользования, а также в контейнерах для твердых бытовых отходов поселка, не допускается.

14. Пользование объектами общего пользования.

Домовладельцы и члены их семей, гости и другие лица, находящиеся на территории Поселка обязаны бережно обращаться с объектами общего пользования поселка.

Использование объектов общего пользования поселка одними Домовладельцами, не должно нарушать права других Домовладельцев.

Запрещен доступ всех вышеуказанных лиц на огороженную территорию охранной зоны скважин Поселка, Газораспределительного пункта, а также к Трансформаторным подстанциям поселка.

Земляные работы на земельном участке, относящемся к объектам общего пользования не допускаются без разрешения Управляющей компании.

Пользование спортивными и детскими площадками осуществляется всеми жителями поселка на равных условиях.

Использование мест общего пользования для выгула собак не допускается, иначе как на условиях и в порядке, определенном пунктом 10 настоящих Правил.

Запрещается самовольное, без согласования с Управляющей компанией или соответствующими эксплуатационными службами, подключение к инженерным сетям поселка.

На Домовладельцев возлагается обязанность по поддержанию в исправном состоянии внешнего ограждения поселка, одновременно являющегося и ограждением земельного участка Домовладения.

15. Рассмотрение жалоб и предложений.

В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Домовладелец или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию посредством электронной почты, формы обратной связи на сайте поселка: <http://koltsovo-vrn.ru> или по телефону Управляющей компании.

Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил, а также, по возможности, свидетельства третьих лиц, видео и фотоматериалы.

Все пожелания и предложения домовладельцев, в том числе предложения по внесению изменений в настоящие правила, могут также быть направлены в Управляющую компанию вышеуказанными способами и приняты к обсуждению все пожелания и предложения.

Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) календарных дней с момента её поступления.

16. Ответственность за несоблюдение Правил.

Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на самом Домовладельце.

За деятельность на территории Посёлка Домовладелец несёт ответственность при нарушении гражданского, градостроительного, жилищного, водного, строительного, земельного, трудового и иного законодательства РФ в размерах (санкциях) и порядке, согласно действующему законодательству.

Домовладельцы несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта общепоселковой инфраструктуры, таких как сетей водопровода, канализации, очистных сооружений, электрическая сеть, газопровод низкого давления и ГРПБ, асфальтового покрытия дорог, бордюра, брусчатки, озеленения земель общего пользования, зданий КПП, административного здания, заборов, шлагбаумов, ворот КПП и т.п. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок, Управляющая компания самостоятельно или при помощи службы охраны Посёлка, составляют соответствующий Акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу общего имущества.

В случае привлечения Домовладельцем к проведению строительных работ и других работ на территории своего Домовладения, Домовладелец несёт ответственность за действие таких лиц и организаций как за свои собственные. В случае если действиями привлеченных Домовладельцем физических лиц и подрядных организаций нанесён ущерб инженерным системам и оборудованию,

другому имуществу общего пользования Посёлка, Домовладелец за свой счёт возмещает причиненный ущерб.

В случае привлечения по инициативе Управляющей компании для выполнения функций обслуживания общепоселковых коммуникаций, сооружений, другого имущества общего пользования, охраны Посёлка и иных функций, письменно согласованных, Домовладелец несёт ответственность в соответствии с индивидуальным Договором обслуживания, в порядке и размерах, установленных таким Договором.

Домовладельцам запрещается без предварительного письменного согласия с Управляющей компанией производить работы по дополнению существующих инженерных систем и оборудования на территории Домовладений, которые могут влиять на увеличение нагрузки на общепоселковые магистральные коммуникации (сети электроснабжения, водоснабжения). В противном случае Управляющая компания в соответствии с законодательством вправе частично или полностью ограничить пользование Домовладельцем общепоселковыми инженерными сетями и другим имуществом общего пользования.

В случае несоблюдения настоящих Правил, Управляющая компания имеет право накладывать собственные штрафы, а также применять другие санкции к Домовладельцам, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично, вплоть до привлечения сотрудников силовых ведомств, в соответствии с законодательством РФ.

Перечень внутренних санкций, включая денежные штрафы, их размер и порядок оплаты, определяется и изменяется только Решением общего собрания членов ДНП «Апрель», являясь таким образом локальными (внутрипоселковыми) мерами ответственности для Домовладельцев в Посёлке. Данные меры не должны противоречить законодательству РФ.

Средства, полученные в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство Посёлка, специализированные накопительные фонды или любые другие цели, установленные Решением общего собрания Домовладельцев.

Все вышеуказанные условия являются для Домовладельца обязательными.

Приложение 1 К Правилам застройки и проживания в коттеджном поселке «Кольцово»

Проект забора (ограждения) участка

