

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «Юрьево парк»

1. Основные положения

1.1. Целью данных Правил является обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка: создание Собственникам - владельцам Домовладений, максимально комфортного и безопасного проживания на территории Поселка, обеспечение эффективной и долговременной работы инженерных систем, другого Оборудования, Объектов благоустройства территории.

1.2. Настоящие правила являются обязательными для:

Собственников,

арендаторов Домовладений в Поселке;

других лиц, находящихся на территории Поселка по приглашению Собственников.

1.3. Собственник обязан ознакомить всех проживающих на территории Домовладения и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

1.4. Собственник несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, указанными в п. 1.2.

2. Общие требования к содержанию Домовладений

2.1. Собственники обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности домов или их частей без нанесения ущерба другим объектам Поселка и архитектурному стилю поселка, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. Собственник обязан:

- соблюдать законодательство РФ и настоящие Правила;
- соблюдать требования пожарной безопасности;
- соблюдать правила пользования газопроводом, водопроводом, электрической системой и канализацией;
- соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка;
- бережно относиться к Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
- эксплуатировать индивидуальную станцию очистки сточных вод без применения хлорсодержащих веществ, а также в соответствии с ее техническим паспортом;
- оплачивать коммунальные услуги и другие расходы в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим договором.

2.3. Собственнику запрещается:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- использовать Средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

3. Организация строительных и ремонтных работ

3.1. Любые строительные и ремонтные работы на территории земельного участка Собственник производит только с письменного согласия Обслуживающей организации.

3.2. Собственник несет ответственность за действия привлеченных им рабочих, во время их нахождения на территории Поселка. Собственник обеспечивает привлеченных им рабочих разовыми или временными пропусками для прохода на территорию Поселка. Собственник обязан контролировать нахождение привлеченных им рабочих вне территории Домовладения.

3.3. Перед началом строительно-ремонтных работ, Собственник обязан:

- установить временный или постоянный забор в соответствии с регламентом по архитектурному стилю поселка. (указать ссылку

- оборудовать заезд на участок плитами ПГС и обеспечить мойку колес любого транспорта, выезжающего с участка.
- обязан установить контейнер для строительного мусора и обеспечить его своевременный вывоз либо обратиться за такой услугой в Обслуживающую организацию.
- Предоставить в Обслуживающую организацию список лиц имеющих доступ к участку для проведения строительно-ремонтных работ.
- оформить временный пропуск для лиц, привлекаемых для проведения ремонта на территорию Домовладения;
- назначить ответственного представителя подрядной организации;
- согласовать со Службой эксплуатации подключение к инженерным системам Поселка;
- Подписать гарантийное обязательство о компенсации ущерба в случае повреждения Имущества третьих лиц, в результате производства строительно-ремонтных работ.
- Во время проведения строительно-ремонтных работ Собственник земельного участка несет ответственность за действия привлеченных к выполнению работ, сотрудников.

3.4. Не производить шумных строительных и отделочных работ, в том числе, связанных с использованием шумной строительной и вспомогательной техники с 22.00 до 09.00, и в обеденный период с 13.00 до 14.00.

3.5. В целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных и ремонтных работ разрешен въезд грузового транспорта с нагрузкой на ось не выше 10 тонн (практически любой транспорт за исключением тягачей с прицепами типа «Тонар»).

В случае превышения допустимой массы автомобиля доставка груза производится путем перегрузки автомобиля с допустимыми весовыми характеристиками.

3.6. Завозить / вывозить материалы на территорию Поселка возможно только по заявкам, предоставленным на Пост охраны. Заявку предоставляет Собственник или другое лицо по доверенности от Собственника не позднее даты ввоза/вывоза материалов (до момента ввоза/вывоза). В заявке указывается вид и гос. номер транспортного средства, дата, время, ФИО и подпись ответственного лица.

3.7. Собственник обязан самостоятельно обеспечивать вывоз строительного мусора, образующегося в результате строительно-монтажных-ремонтных работ на территории своего земельного участка, за пределы Коттеджного поселка и прилегающей к нему территории, в специальные места утилизации такого мусора. Если в случае нарушения Собственником данного требования на Обслуживающую организацию или третьих лиц будет наложен административный штраф, то Собственник обязуется компенсировать Обслуживающей организации или третьим лицам размер такого штрафа.

Строительный мусор должен быть вывезен собственником за пределы Коттеджного поселка не позднее 7 дней с даты его накопления объемом более 1 м³. В случае если объем мусора не превышает 1 м³, Собственник обязан предпринять мероприятия для того, чтобы эстетический вид участка сохранялся в первоначальном виде – до начала строительно-монтажных работ (накрыть плотной пленкой, перенести зоны видимости).

3.8. Запрещается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за пределами своего земельного участка, в местах общего пользования.

3.9. За нарушение правил организации строительных и ремонтных работ, указанных в настоящем разделе за первоначальное выявленное нарушение: предупреждение, за последующее нарушение: устанавливается штраф в размере 5 000 руб.

4. Правила застройки земельного участка, включая строительство малых архитектурных форм и ограждений.

4.1. Строительство любых объектов в границах Земельного участка (Бани, гаражи, навесы, тенты, беседки, малые архитектурные формы, бытовки, сараи, летние кухни, в т.ч. некапитальные), Заказчик обязан согласовать с Обслуживающей организацией путем направления проекта такого объекта в адрес Обслуживающей организации не менее чем за 30 дней до планируемого строительства.

4.2. Проект обязательно должен содержать визуальную часть и сведения о материале, из которого изготавливается Объект, его размерах, формах, расположении относительно границ участка и Дома.

4.3. Обслуживающая организация обязана рассмотреть проект в 30-дневный срок с даты получения уведомления от Заказчика и направить в ответном письме согласие на размещение такого Объекта.

4.4. В случае если проект объекта своими характеристиками нарушает права третьих лиц и соседей (затенение соседних участков, ухудшение видовых характеристик соседних Объектов, нарушение противопожарных и строительных норм и правил застройки, превышение максимально допустимых пределов застройки земельного участка, расхождение характеристик Объекта с концепцией Коттеджного поселка), Обслуживающая организация вправе отказать Заказчику в размещении такого объекта без указания причин.

4.5. За нарушение правил застройки земельного участка, указанных в настоящем разделе за первоначальное выявленное нарушение: предупреждение, за последующее нарушение: устанавливается штраф в размере 5 000 руб.

5. Правила эксплуатации подъездных путей и проезда по территории Поселка

На территории Поселка построена внутрипоселковые подъездные пути к домовладениям.. Бережный подход Собственника, членов его семьи, гостей и привлеченных лиц (Подрядчиков) к использованию подъездных пути для проезда авто-транспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления). Содержание внутрипоселковых подъездных путей, как и другого имущества общего пользования, является обязанностью Обслуживающей организации, поэтому в целях снижения расходов на эксплуатацию подъездных путей утверждены следующие положения настоящих Правил:

5.1. Заказчик, арендатор, а также третьи лица, находящиеся на территории Поселка на основании волеизъявления Собственника, участники дорожного движения обязаны:

5.1.1. соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

5.1.2. двигаться по территории Поселка со скоростью не более 20 км/час;

если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории Поселка. В случае нарушения скоростного режима на территории Посёлка предусматривается за первоначальное выявленное нарушение: предупреждение, последующее нарушение: штраф в размере 3 000 руб.

5.1.3. не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, Мест общего пользования Поселка, Объектов благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;

5.1.4. не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных Поселке местах;

5.1.5. не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и другими транспортными средствами;

5.1.6. парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого в Поселке местах или на своем участке.

5.2. Запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования.

5.3. В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Поселка, соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.

5.4. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Поселка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке.

5.5. В случае парковки автомобилей на территории мест общего пользования Поселка, не предназначенных для этих целей, предусматривается за первоначальное выявленное нарушение предупреждение, последующее нарушение: штраф в размере 3 000 руб.

6. Правила внутреннего распорядка на территории Поселка

6.1. Правила внутреннего распорядка.

а) Внутриобъектовый и пропускной режим.

внутриобъектовый режим - порядок, устанавливаемый клиентом или заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, выполняемых лицами, находящимися на объектах охраны, в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка и требованиями пожарной безопасности;

пропускной режим - порядок, устанавливаемый клиентом или заказчиком, не противоречащий законодательству Российской Федерации, доведенный до сведения персонала и посетителей объектов охраны и обеспечиваемый совокупностью мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа (выхода) лиц, въезда (выезда) транспортных средств, вноса (выноса), ввоза (вывоза) имущества на объекты охраны (с объектов охраны).

б) Порядок допуска на объект.

1. Вход (въезд) на территорию Поселка осуществляется через оборудованные КПП по постоянным и временным (разовым) пропускам. Постоянные пропуска на жителей Поселка и личный автотранспорт Обслуживающей организацией, заключивших договор о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования после необходимой оплаты данных услуг.

Временные (разовые) пропуска оформляются по письменной заявке лица, заинтересованного в проходе посетителя и в исключительных случаях охранником КПП. Ввоз (вывоз) строительных материалов на территорию (с территории) Поселка можно только по заявкам, предоставленным в письменном виде, и как в исключительных случаях, охраннику на КПП. Заявку предоставляет Заказчик или другое лицо по доверенности от Заказчика не

позднее даты ввоза/вывоза материалов. В заявке указывается перечень материалов, количество материалов, дата, подпись и Ф.И.О. При выезде через КПП автомобиля со строительными материалами охранник в обязательном порядке уточняет у заявителя характер вывозимого груза и его объем.

Охранник КПП пропускает:

- жителей Поселка, согласно утвержденного руководством Поселка постоянного пропуска.

- допуск посетителей осуществлять по заявкам жителей Поселка, с обязательной регистрацией в книге

- «Учета посетителей» и выдачей разового пропуска;

- въезд (выезд) автотранспорта на территорию Поселка осуществляется в соответствии с постоянным или разовым пропусками;

- вынос материальных ценностей с объекта осуществляется с письменного разрешения материально-ответственных лиц.

- требования настоящей Инструкции, касающиеся внутриобъектового режима, обязательны к исполнению всеми лицами, находящимися на охраняемой территории.

в) Правила проезда по территории Поселка

Участники дорожного движения обязаны:

1. соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

2. двигаться по территории Поселка со скоростью: не более 20 км/час, если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории Поселка.

3. не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных в Поселке местах;

4. не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

5. парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого в Поселке местах или на своем участке.

6. запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования.

7. в целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных работ обязательны для выполнения следующие требования:

- запрещен заезд грузового транспорта на тротуар/обочину;

- запрещена стоянка грузовых автомобилей на подъездных путях на территории Поселка более 30 мин.;

- запрещен заезд на территорию поселка длинномерного грузового автотранспорта, длина которого превышает 10 метров.

- запрещено складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на подъездные пути общего пользования и участки заезда, попадающие на территорию кювета;

- для разворота грузовых автомобилей использовать либо разворотные площадки, либо разворотные уширения, запрещен разворот на других участках подъездных путей.

8. в случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Поселка, соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.

9. в случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Поселка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке.

г) Допуск на объект представителей государственных органов и проверяющих лиц.

1. Допуск на объект в рабочее время сотрудников органов внутренних дел, производится в случаях выполнения ими государственно - властных полномочий после проверки документов и предписаний. Во всех других случаях они допускаются на объект на общих основаниях.

2. Допуск на территорию объекта проверяющих охранного предприятия, осуществлять после проверки служебных удостоверений и предписания на право проверки (далее по тексту – «Предписание») установленной формы.

д) Допуск на объект аварийных команд и медицинского персонала.

1. Допуск на территорию объекта личного состава наряда пожарной охраны, сотрудников Министерства внутренних дел России, спасательных формирований Министерства по чрезвычайным ситуациям, сотрудников Министерства здравоохранения, прибывшие для ликвидации угрозы взрыва, тушения пожара, ликвидации последствий, аварии или других чрезвычайных происшествий, а также оказания медицинской помощи пострадавшим, допускаются на территорию объекта беспрепятственно и только в сопровождении охранника.

2. Допуск на территорию объекта медицинского персонала в рабочее время, прибывшего по вызову для оказания неотложной помощи, допускаются на территорию объекта в сопровождении работников того

подразделения, в котором нуждаются в медицинской помощи.

Прибывшие аварийные бригады учитываются в книге учета событий, находящейся на КПП, после выполнения своих функций при выезде с территории Поселка.

6.2. Выдача разовых пропусков производится на основании соответствующей инструкции.

6.2.1. Порядок оформления и выдачи разовых пропусков на территорию Поселка

а) Общие положения:

- Разовые пропуска (далее РП) выдаются на посту охраны сотрудниками ЧОП круглосуточно.

- Пропуска служат целям учета и контроля нахождения посторонних лиц на территории Поселка.

- Основанием для выдачи РП служит письменное заявление собственника участка Поселка или лица, уполномоченного доверенностью.

- Корешок разового пропуска в обязательном порядке возвращается на пост охраны при выезде с территории Поселка.

б) Порядок выдачи и учета РП

- Для организации доступа сторонних лиц на автомобильном транспорте на территорию Поселка собственник участка (доверенное лицо) заблаговременно извещает сотрудника ЧОП о предполагаемом визите. В извещении собственник указывает фамилию водителя, номер транспортного средства и ориентировочное время пребывания на территории Поселка.

- Данную информацию сотрудник охраны заносит в Журнал уведомлений.

- По прибытию гостевого транспортного средства водитель или экспедитор заходит на пост охраны для оформления РП.

Сотрудник охраны уточняет у водителя следующую информацию:

1. Номер участка, на который следует ТС;

2. Номер транспортного средства;

3. Цель визита;

4. Ориентировочное время пребывания;

5. Фамилию водителя.

- Сотрудник охраны сверяет полученную информацию с Журналом уведомлений. При обнаружении несоответствий сотрудник охраны предлагает водителю связаться с собственником для уточнения информации с последующим информированием сотрудника охраны и корректировки уведомления. В случае невозможности связаться с собственником участка водителю гостевого ТС предлагается пройти на участок для получения сопровождения ТС собственником или доверенным лицом.

- Водителю гостевого ТС выписывается РП на номерном бланке и выдается на руки корешок РП. Водитель ТС инструктируется о заполнении корешка РП с указанием ФИО принимающей стороны и времени выезда. Отдельно водитель ТС предупреждается о необходимости соблюдения заявленного времени пребывания на территории Поселка.

- При выезде с территории Поселка водитель ТС возвращает на пост охраны корешок РП. При утере корешка водителю выписывается новый РП и предлагается проследовать на участок для его заполнения. При не заполнении корешка водителю предлагается:

1. Проследовать на участок для его заполнения;

в) Учет

- По истечении суток охраны с 00:00 до 01:00 охрана заполняет Журнал уведомлений отчетом за прошедшие сутки. В отчете указывается:

1. Дата отчетного периода;

2. Количество посещений;

3. Количество выданных разовых пропусков;

4. Номера выданных разовых пропусков (с:, по:);

5. Номера пропусков с невозвращенными корешками.

7. Правила поведения на территории Поселка

Заказчик, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

- находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Зон общего пользования;

- курить вне мест, специально отведенных для этого;

- производить шумные строительные и отделочные работы, в том числе, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники с 22.00 до 09.00;

- использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;

- применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

- нарушать тишину на территории Поселка с 22.00 до 09.00.

За нарушение правил организации правил поведения на территории Поселка, указанных в настоящем разделе за первоначальное выявленное нарушение: предупреждение, за последующее нарушение: устанавливается штраф в размере 3 000 руб.

8. Правила содержания животных

8.1. На территории Поселка запрещено:

- разведение собак, в т.ч. бойцовых пород, содержание диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих;
- выгуливать собак крупных пород и появляться с ними в местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного, наркотического опьянения и детям младше 14 лет;
- спускать животное с поводка или снимать намордник в местах общего пользования;
- выбрасывать труп животного или производить захоронение на территории Коттеджного поселка;
- допускать загрязнение животными территории Коттеджного поселка (владельцы должны немедленно убирать экскременты за своими животными);
- выгул собак и других животных на детских площадках.

8.2. Владельцы животных обязаны:

- своевременно производить вакцинацию животных;
- соблюдать санитарные и санитарно-гигиенические правила;
- не оставлять животных без присмотра;

8.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.

8.4. За нарушение правил содержания животных, указанных в настоящем разделе за первоначальное выявленное нарушение: предупреждение, за последующее нарушение: устанавливается штраф в размере 3 000 руб.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

9.2. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на Владелец/Заказчике.

9.3. В случае несоблюдения настоящих Правил, Обслуживающая организация имеет право применять штрафные санкции к Владелец/Заказчику, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично, либо иными лицами, пользующимися Домовладением Заказчика.

9.4. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения (Приложение №6 к настоящему Договору) сотрудником Обслуживающей организации с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные видео наблюдения, фотографии сотрудника Обслуживающей организации.

9.5. Владелец/Заказчику выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

9.6. Счет на оплату штрафа выставляется Заказчику в день выставления счета на услуги по настоящему Договору.

В случае неоплаты счета, или оплаты счета частично, в первую очередь списывается долг за оплату штрафов.

9.7. Средства, полученные Обслуживающей организацией в результате применения штрафных санкций, направляются на возмещение затрат, понесенных Обслуживающей организацией, для устранения последствий нарушения, оставшаяся сумма направляется на благоустройство территории Коттеджного Поселка.

**Форма акта регистрации нарушения Правил проживания на территории коттеджного поселка
«Юрьево парк»**

«___» _____ 20___ г.

Место составления акта: _____

Время составления акта: _____

Мы, нижеподписавшиеся,

1. _____ (ФИО, должность)

2. _____ (ФИО, должность)

3.

В присутствии собственника земельного участка № _____ (ФИО),
или его работника/гостя Нарушителя,

Составили настоящий Акт о нижеследующем:

(ФИО, должность)

Размер штрафа за вышеперечисленное/ые нарушение/я в соответствии с штрафные санкциями за
нарушения Правил проживания на территории коттеджного поселка «Юрьево парк» составляет
_____ рублей.

Приложение: фотоматериалы, видеоматериалы.

1. _____ (подпись) _____

2.

3.

(подпись) _____

(подпись) _____