

ПРАВИЛА
проживания и пользования
имуществом в жилом поселке
«Идиллия Эстейт»

г.Иркутск



Термины и Определения

Термины, приведенные ниже в тексте Правил с заглавной буквы, если контекст не определяет иное, имеют в данных Правилах следующее значение:

Управляющий – ООО «Сервисная компания «Идиллия Эстейт»

Владелец – физическое или юридическое лицо, (1) являющееся собственником Коттеджа и/или Земельного участка, а также (2) арендатор (пользователь) Коттеджа и/или Земельного участка, (3) все лица, постоянно или временно проживающие в Коттедже, (4) все лица, постоянно или временно работающие в Коттедже или на Земельном участке, кроме персонала Управляющего. Все вышеперечисленные лица считаются присоединившимися к настоящим Правилам и принявшими обязательство их соблюдать, независимо от того, подписали они настоящие Правила или нет, поскольку обязанность по ознакомлению этих лиц с Правилами несет собственник Коттеджа и/или Земельного участка. Ответственность за действия (бездействие) любого из вышеуказанных лиц, нарушающие настоящие Правила, в том числе и финансовая ответственность, возлагается на собственника Коттеджа.

Коттедж – индивидуальный жилой отдельно стоящий дом, а также отдельный блок в доме блокированной застройки (таун-хаус), предназначенный для постоянного проживания.

Комплекс – жилой поселок, состоящий из 65-ти жилых домов и 12-ти обособленных блоков в домах блокированной застройки, находящихся по адресу: Россия, Иркутская область, Иркутский район, 21-й км Байкальского тракта, пос.Патроны, включающий в себя Коттеджи, земельные участки, на которых они располагаются, иные постройки на этих земельных участках, инженерные коммуникации, инженерное и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутренние дороги, тротуары и проезды, зеленые насаждения, внешнее и внутреннее ограждение, места общего пользования.

Земельный Участок – предназначенный для строительства Коттеджа и иных построек и расположенный на территории (в границах) Комплекса земельный участок, находящийся в собственности физического или юридического лица.

Домовладение – совместно Земельный Участок, Коттедж, а также внутренние коммуникации и иные постройки, расположенные на Земельном участке.

Места общего пользования – часть территории, на которой расположен Комплекс, не являющаяся собственностью Владельцев (находящаяся в собственности Управляющего). Включающая в себя детские площадки, спортивные площадки, рекреационную зону с аллеями, контрольно-пропускной пункт и иных объекты, возводимые Управляющим и предназначенные для обеспечения

функционирования Комплекса, для отдыха и занятия спортом, детских прогулок, а также для осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и оборудования для эксплуатации Коттеджей и Комплекса в целом.

Оборудование - инженерные системы, сети и средства защиты Комплекса, обеспечивающие нормальное его функционирование. В том числе, но не исключительно: средства контроля (видеонаблюдения), шлагбаум, ворота, ограждение периметра Комплекса, наружное освещение, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, электроснабжения и водоотведения, трансформаторные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Коттеджей и Комплекса в целом. Оборудование является исключительной собственностью Управляющего.

Средства благоустройства территории - скамейки, урны, искусственные водоемы и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Комплекса.

Услуги - оказываемые Управляющим собственными силами и/или с привлечением третьих лиц услуги по:

1. управлению Комплексом как жилым объектом высокого класса обслуживания и проживания;

2. эксплуатации, осуществлению ППР (планово-предупредительного ремонта), текущего ремонта и содержания инженерных систем и коммуникаций Комплекса до границы ответственности указанных сетей и коммуникаций и Домовладений, а именно: систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, а также по эксплуатации и осуществлению ППР системы видеонаблюдения комплекса и иного Оборудования;

3. уборке Мест общего пользования Комплекса (в том числе, но не исключительно, по озеленению, дератизации, экологии, вывозу контейнеров с бытовым мусором и уборке и вывозу снега т.д.) и противоклещевой обработке Мест общего пользования Комплекса;

4. круглосуточной охране Комплекса по периметру (а именно контроля доступа, осуществления режима пропуска и проезда на территорию Комплекса в соответствии с настоящими Правилами), при этом охрана Домовладения осуществляется по отдельному договору Владельца с организацией, оказывающей такие услуги;

5. предоставлению доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов (а именно водоотведения, электроэнергии);

6. иные услуги по согласованию с Владельцем.

Архитектурное решение - согласованная Управляющим проектная документация на строительство (реконструкцию, ремонт фасадной части, перепланировку) Коттеджа, а также иных построек, которые Владелец планирует

возвести (реконструировать, отремонтировать) на Земельном участке, комплексно учитывающая градостроительные, конструктивные, функциональные, санитарно-гигиенические, экологические, и инженерно-технические требования к объекту.

Лицевой счет – индивидуальный счет Домовладения в учетной системе бухгалтерии Управляющего, на котором фиксируются авансовые платежи Владельца и суммы денежных средств, удержанные (списанные) из данных платежей в качестве оплаты за Услуги. Лицевой счет имеет отдельный номер для каждого Домовладения.

Внесение денежных средств на Лицевой счет – авансовый платеж Владельца на расчетный счет или в кассу Управляющего.

Списание денежных средств с лицевого счета – списание Управляющим денежных средств из авансовых платежей Владельца в качестве оплаты за Услуги.

Отчетный период – календарный месяц, в течение которого предоставляются Услуги, оплаченные Владельцем на условиях полной предварительной оплаты.

Сторона – означает Управляющий и/или Владелец.

1. Содержание Правил

1.1. Настоящие Правила регламентируют режим функционирования Комплекса, устанавливаются в интересах всех Владельцев и направлены на обеспечение нормальной эксплуатации Комплекса, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Коттеджах и в Комплексе в целом, норм (правил), установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охрану жизни и здоровья людей, сохранность имущества Владельцев и Комплекса в целом.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения всеми Владельцами, а также иными лицами, находящимися на территории Комплекса.

1.2. Цель настоящих Правил – определить права и обязанности Владельцев и Управляющего Комплекса таким образом, чтобы:

- гарантировать комфортное проживание на территории Комплекса;
- обеспечить эффективную и долговременную работу инженерных систем Комплекса и другого Оборудования, сохранность и функционирование Мест общего пользования.

1.3. Каждый Владелец обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путём всяческого влияния на членов своей семьи, лиц, проживающих на его территории, а также его гостей.

Владельцы должны прилагать максимум усилий для исключения и предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Владельцев не должны нарушать законных прав и интересов жителей Комплекса.

2. Общие требования к содержанию Домовладений

2.1. Внешний облик застройки является общим достоянием всех жителей Посёлка и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое воспитание детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

2.2. Владельцы обязаны обеспечить соблюдение установленных нормативных и технических требований при строительстве, использовании, содержании, ремонте, перепланировке, реконструкции и модернизации Коттеджей или их частей без нанесения ущерба, как самому Коттеджу, так и Комплексу в целом или его частям, а также без нарушения прав и интересов других Владельцев и Управляющего.

2.3. Владелец обязан:

2.3.1. Соблюдать правила безопасности в быту и в деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося в пределах Домовладения;

2.3.2. Не допускать нарушения требований экологической безопасности;

2.3.3. Оплачивать Услуги Управляющего и нести иные расходы в соответствии с порядком, предусмотренным соответствующими договорами на содержание Домовладения;

2.3.4. При отсутствии в доме кого-либо из проживающих лиц более 10-ти дней сообщить Управляющему номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации;

2.2.5. При обнаружении неисправностей в пределах Домовладения немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях – сообщать об этом Управляющему;

2.2.6. Использовать Домовладение исключительно для проживания, без ведения на территории Домовладения предпринимательской или иной, не связанной с проживанием деятельности;

2.2.7. Соблюдать санитарно-гигиенические правила, содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо, дорожки и проезды на территории Домовладения;

2.2.8. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (согласно руководства по эксплуатации водонагревающего оборудования);

2.2.9. Соблюдать чистоту и порядок на территории Комплекса в целом;

2.2.10. Производить слив бензина, масел и т.п. исключительно за пределами территории Комплекса;

2.2.11. Сбирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные в отведенном для этого месте Комплекса;

2.2.12. Соблюдать тишину на территории Комплекса с 23.00 часов до 09.00 часов;

2.2.13. Бережно относиться к Местам общего пользования и Средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать Средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их назначению;

2.2.14. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Комплекса и окружающую среду не провозить опасные отравляющие вещества и взрывоопасные материалы на территорию Комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Владельцами, если такое станет известным, сообщать об этом Управляющему;

2.2.15. Для сохранения Архитектурного решения жилой застройки, в частности, сохранения сложившегося индивидуального облика Комплекса и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, внешних и внутренних оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории Домовладения и территории Мест общего пользования, Владельцы обязаны:

- содержать Домовладение в надлежащем техническом состоянии;
- содержать в благоустроенном состоянии Земельный участок, дорожные покрытия тротуаров;
- не допускать строительство на Земельном участке (включая временные сооружения) с нарушением настоящих Правил и без согласования с Управляющим (требования к строительству предусмотрены разделом 3 настоящих Правил);
- бережно относиться к устройствам освещения Мест общего пользования и Средств благоустройства территории;
- не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющего строительство, демонтаж, ремонт и смену внешнего и внутреннего ограждения Комплекса, ворот, калиток, уличных указателей и указателей номеров домов.

Содержать фасады домов надлежащим образом - 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, 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 Владельцем, 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 Коттеджа должна поддерживаться в чистоте и исправном виде. Её наличие необходимо не только для идентификации Домовладения сотрудниками Управляющего, гостями Владельца, но и требованиями коммунальных организаций, служб ГО и ЧС, скорой помощи.

2.3. При выезде лиц, проживающих в Коттедже, на длительный срок, по письменной заявке Владельца возможно отключение всех подведенных к Домовладению сетей и установленного в Коттедже оборудования.

2.4. Владельцы не вправе:

2.4.1. Использовать в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми отдельные виды ядохимикатов и компоненты, вызывающие аллергию (перечень применяемых химикатов должен быть согласован с Управляющим);

2.4.2. Производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в общехозяйственную канализацию, на территорию Мест общего пользования или на территорию других Владельцев; осуществлять сброс в систему канализации воды из бассейна, инертных и иных жидкостей нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию. Владелец обязан согласовать время слива воды из бассейна с Управляющим;

2.4.3. Вывозить и сбрасывать снег с территории Домовладения на проезжую часть, тротуары и в Места общего пользования;

2.4.4. Вырубать деревья, кустарники на территории Комплекса и Домовладения без согласования с Управляющим;

2.4.5. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения, без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством, и/или без обязательного согласования с Управляющим;

2.4.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощность которых превышает технические возможности внутридомовой

электрической сети–30 кВт для индивидуального жилого дома, 15 кВт – для дома в блокированной застройке, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности и эксплуатации, санитарно – гигиеническим нормативам;

2.4.7. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, наносить повреждения Оборудованию Комплекса, самостоятельно открывать люки колодцев и регулировать запорные устройства на магистралях водопровода, канализации, нарушать целостность приборов учёта, включая пломбы на них.

2.4.8. Пользоваться пожарными гидрантами в хозяйственных целях.

3. Порядок осуществления строительных, ремонтных и иных работ в Домовладении

3.1. Строительство, ремонт, перепланировку и реконструкцию Коттеджа, а равно и иных построек на территории Домовладения (далее именуются как ремонтно-строительные работы), Владелец производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих действующее Свидетельство СРО (лицензию) на производство строительного-монтажных, проектных и изыскательских работ.

3.2. Строительство, перепланировка и реконструкция Коттеджа могут производиться исключительно на основании проекта, выполненного проектной организацией, имеющей действующее Свидетельство СРО, и согласованного с Управляющим и органами, которые в силу закона обязаны согласовывать такую документацию. Управляющий вправе отказать в согласовании проекта, если его реализация невозможна без нарушения существующих норм, настоящих Правил либо может привести к нарушению архитектурного облика Комплекса. Проект предоставляется Управляющему не позднее, чем за 10 дней до даты начала работ.

3.3. До проведения ремонтно-строительных работ Владелец обязан получить технические условия (ТУ) у Управляющего на подключение к инженерным системам Комплекса .

3.4. Перед началом ремонтно-строительных работ Владелец обязан:

3.4.1. Оформить допуск физических и юридических лиц, привлекаемых для проведения работ, на стройплощадку, сделав письменный запрос Управляющему, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, иных реквизитов. К запросу необходимо приложить:

- для подрядчика – копию Свидетельства СРО;
- для персонала подрядчика – список с указанием фамилии, имени, отчества каждого физического лица, разрешение на работу на территории Иркутской области (для

нерезидентов РФ), копию документа, подтверждающего регистрацию физического лица по месту пребывания или жительства на период до срока окончания работ.

3.4.2. Назначить ответственного представителя строительной организации, написав заявление Управляющему;

3.5. Ответственному представителю организации, привлекаемой к ремонтно-строительным работам, необходимо пройти вводный инструктаж у Управляющего о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории Комплекса рабочих, времени работы, обеденного перерыва, мерах безопасности при производстве работ и ознакомиться со степенью ответственности за нарушение полученных инструкций.

3.6. При планировании размещения в Коттедже специальных устройств (лифты, подъемники, оборудование сауны и др. устройств и механизмов) Владелец должен заказать в проектной организации, имеющей соответствующее Свидетельство СРО, проект, согласовать его с Управляющим и утвердить в установленном законом порядке, после чего привлечь для выполнения проекта специализированную для этого вида работ строительно-монтажную организацию. После монтажа и установки подъемных механизмов Владелец обязан поставить их на обслуживание в специализированной организации. Все работы по проектированию, установке, наладке и последующей эксплуатации проводятся при обязательном надзоре и согласовании Управляющего.

3.7. Если проектом строительства, реконструкции, ремонта и обустройства Коттеджа предусмотрены работы, требующие у исполнителей документов об образовании, аттестации или допуска (электромонтажные, сварочные работы и т.д.), Владелец и нанятый им подрядчик не вправе приступать к исполнению данных работ до предоставления Управляющему соответствующих документов об образовании, свидетельств об аттестации или допусков.

3.8. Если проектом строительства, реконструкции, ремонта и обустройства Коттеджа предусмотрены работы, требующие использование спецтехники (компрессоры, грузоподъемные механизмы, сварочные аппараты и т.д.), Владелец и нанятый им подрядчик не вправе приступать к исполнению данных работ до предоставления Управляющему документов, подтверждающих соответствие используемой техники требованиям законодательства и квалификацию персонала, управляющего данной техникой.

3.9. При строительстве (реконструкции) Коттеджей не допускается:

- устройство легких кровель на крыше;
- наращивание по высоте разделительных стенок между кровлями;
- установка наружных блоков и кондиционеров на фасадах, за исключением согласованных с Управляющим мест установки;

- складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора в Местах общего пользования (складирование производится на территории Домовладения, вывоз мусора производится по заявке Управляющему);
- ведение строительных работ в интервале с 22.00 до 08.00 в будние дни, ведение строительных работ (кроме отделочных внутри зданий) в выходные и праздничные дни;
- начиная с 01 июля 2013 г. ведение строительных работ в интервале с 19.00 до 09.00 в будние дни, ведение любых видов строительных работ в выходные и праздничные дни;
- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Комплекса, имущества иных Владельцев либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания жителей Комплекса,
- перепланировка и переоборудование Коттеджей, которые могут привести к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций Коттеджа, уменьшению сохранности и ухудшению внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, захламлению территории, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам;
- демонтаж забора, ограждающего территорию Комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов;
- сброс в систему канализации Комплекса строительных материалов и других небιологических отходов.

3.10. В случае невыполнения Владельцем условий указанных в пп. 3.1.-3.9. Управляющий имеет право отключить Домовладение Владельца от коммуникаций и прекратить доступ на территорию Комплекса транспортных средств, иной техники и лиц, привлекаемых для проведения ремонтно-строительных работ.

3.11. Организации и физические лица, привлеченные для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).

3.12. Производство работ по реконструкции, перепланировке Коттеджей или установке нового технологического оборудования, а также работ, связанных с вмешательством во внедомовые электрические, водоснабжающие и канализационные сети, должно сопровождаться обязательным надзором Управляющего, при условии соблюдения всех действующих противопожарных норм, санитарных и строительных (технологических) норм. Перечень работ, связанных с вмешательством во внедомовые электрические, водоснабжающие и канализационные сети, должен быть до начала работ обязательно согласован с

Управляющим, а ведение таких работ должно поручаться организации, имеющей соответствующее Свидетельство СРО.

3.13. Владелец не имеет права осуществлять с Домовладением и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Владельцам или Комплексу.

3.14. Владелец обязан обеспечить рабочих, нанятых для проведения ремонтно-строительных работ, спецодеждой. Владелец несет ответственность за все действия рабочих во время их нахождения на территории поселка. Владелец обеспечивает рабочих разовыми или временными пропусками для прохода на территорию поселка. Владелец обязан не допускать нахождение рабочих вне Домовладения Владельца, кроме прохода и проезда к Домовладению.

3.15. В случае нарушения положений, предусмотренных пп.3.1-3.14 настоящих Правил, Владелец несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, включая обязанность в полном объеме возместить причиненный ущерб Комплексу и/или другим Владельцам.

4. Ограничения в поведении на территории Комплекса

4.1. Владельцы, а также их гости, не вправе:

4.1.1. Находиться в состоянии опьянения в Местах общего пользования, кроме согласованных с Управляющим закрытых мероприятий;

4.1.2. Использовать грубые и нецензурные выражения в Местах общего пользования, в общении с иными Владельцами и персоналом Управляющего;

4.1.3. Вести какую-либо агитационную либо рекламную деятельность на территории Комплекса, размещать объявления, листовки, различные информационные материалы, графические изображения, устанавливать средства размещения информации без соответствующего согласования с Управляющим;

4.1.4. Проводить культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу вне Домовладения без письменного согласования Управляющего;

4.1.5. Проводить на территории Комплекса увеселительные мероприятия, пикники с использованием громкой музыки после 22 часов без уведомления Управляющего;

4.1.6. Использовать Домовладения, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания), в производственных и иных целях, помимо постоянного или временного проживания;

4.1.7. Регулировать и использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток, регулировать охранную сигнализацию на территории Комплекса;

4.1.8. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

4.1.9. Громко прослушивать радио, музыку или речевые сообщения посредством вывода источника звука и самого звука с помощью акустических и музыкальных систем за пределы Коттеджа.

4.1.10. Самовольно без согласования с Управляющим либо в нарушение установленных им правил проникать в помещения общего назначения, не являющиеся открытыми для неограниченного доступа, в объекты инфраструктуры, трансформаторные подстанции и на огражденную территорию земельных участков, предназначенных для объектов инфраструктуры и размещения оборудования.

5. Порядок прохода посетителей, въезда транспортных средств на территорию Комплекса

5.1. Круглосуточную охрану территории Комплекса осуществляет специальное охранное подразделение (далее – Служба охраны), надзор, за деятельностью которого осуществляет Управляющий.

5.2. В обязанности охраны входит:

- осуществление режима пропуска и проезда на территорию Комплекса;
- контроль периметра Комплекса с помощью камер видеонаблюдения;
- обеспечение охраны и поддержание порядка в Местах общего пользования;
- обеспечение выполнения Владельцами и их гостями настоящих Правил.

5.3. Требования Службы охраны по поддержанию порядка и соблюдению настоящих Правил являются обязательными для Владельцев и их гостей.

5.4. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

5.5. До введения системы электронного контроля доступа на территорию Комплекса документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») территории Комплекса, является пропуск (постоянный, временный и разовый).

5.6. Постоянный пропуск выдается Владельцам - по письменному заявлению собственника Домовладения Управляющему. В указанном заявлении должны быть указаны: Фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, а также приложена фотография.

5.7. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца Управляющему. В письменной заявке Владельца указываются: Фамилия, имя, отчество гражданина, его паспортные данные, срок, на который выдан пропуск, а также причина, по которой данному лицу должен быть обеспечен доступ на территорию Комплекса. К заявке прикладывается фотография лица, которому должен быть выдан пропуск.

На временном пропуске указывается дата последнего дня действия пропуска.

5.8. В случае необходимости разрешения входа на территорию Комплекса гостя Владельца сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Владельца по телефону или путем заполнения Владельцем письменной заявки, передаваемой Владельцем самостоятельно в Службу охраны. На основании разрешения Владельца сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю. Срок действия такого пропуска устанавливается Владельцем, но не может превышать одни сутки.

5.9. Настоящие Правила являются обязательными для лиц, временно находящихся на территории Комплекса по приглашению Владельцев (гостей). Владелец обязан ознакомить всех приглашенных им лиц с настоящими Правилами, и несет ответственность за их соблюдение этими лицами.

5.10. Пропуск на территорию Комплекса автомобилей, принадлежащих Владельцам, осуществляется по списку. В список Управляющий вносит автомобили по заявлению Владельца. Также по списку пропускаются служебные автомобили Управляющего.

5.11. Остальной легковой и грузовой автотранспорт, а так же другие транспортные средства пропускаются через ворота КПП на основании разовых пропусков на проезд автотранспорта. Такие пропуска выдаются исключительно на основании поданной Владельцем письменной заявки. Проезд грузового автотранспорта на территорию Комплекса платный.

5.12. Во время нахождения гостевого автомобиля на территории Комплекса необходимо держать разовый пропуск на видном месте в автомобиле.

5.13. Запрещается парковка автомобилей на территории Мест общего пользования, кроме специально предусмотренной и отмеченной указателем парковки, если это не связано с погрузкой/выгрузкой грузов.

В случае нарушения этого пункта Управляющий имеет право (а Владелец считается давшим согласие на это) эвакуировать неправильно припаркованный транспорт на предназначенную для этого стоянку на территории Комплекса с отнесением расходов на эвакуацию на счет Владельца, допустившего неправильную парковку со своей стороны или со стороны его гостей.

5.14. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением руководителя охраны и Управляющего.

6. Правила передвижения автомобилей и иной техники по территории Комплекса

6.1. В случае участия в дорожном движении по территории Комплекса Владелец, а также его гости, подрядчики и иные участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, действующие в Российской Федерации, а также следовать установленным на территории Комплекса знакам и указателям;
- двигаться по территории Комплекса со скоростью не более 20 км/час; не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;
- не использовать на территории Комплекса звуковые сигналы;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющим для проезда территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Управляющим местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, прицепами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами, в том числе водными (моторными, гребными, самоходными) и наземными транспортными средствами;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только на специально отведенной для этого и отмеченной указателями парковке или на своем Земельном участке.

6.2. На территории Комплекса запрещается:

- управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицами, не имеющими права управления или находящимися в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- сброс отходов, мусора и иных предметов в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию;
- расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений;
- использование транспортных средств без глушителя либо с уровнем шума, превышающим установленные нормативы для здорового и безопасного уровня жизни.

6.3. Владельцы несут ответственность за загрязнение дорожного полотна потеками масел и иных жидкостей с управляемых ими транспортных средств в форме полного возмещения затрат на устранение таких загрязнений.

6.4. Проезд грузового, большегрузного и длинномерного транспорта на территорию Посёлка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 с оформлением соответствующей заявки, в остальное время – с письменного согласования Управляющего.

Въезд на территорию Комплекса грузового транспорта и его передвижение по территории Комплекса допускаются только после очистки протекторов шин и иных поверхностей. Не допускается загрязнение внутренних дорог и проездов Комплекса.

6.5. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом порядке.

7. Правила пожарной безопасности

7.1. Для предотвращения возникновения пожаров на территории Комплекса Владельцы обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области борьбы с пожарами, нормы и правила пожарной безопасности, в том числе Инструкцию по действиям жителей Комплекса и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара, разработанную и утвержденную Управляющим;
- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров, а именно: огнетушитель;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Владельцам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

7.2. На территории Комплекса не допускается разведение костров (кроме специально обустроенных для этих целей мест), а также сжигание бытовых отходов, мусора, травы и др.

7.3. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и загромождения запасных выходов.

7.4. Владельцы обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми и жидко-топливными приборами и оборудованием, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием. Владельцы не вправе хранить в Коттеджах, гаражах и иных строениях емкости с бензином, дизтопливом, кроме хранения дизтоплива в специальных емкостях дизель-генераторных установок и жидко-топливных котлов.

7.5. При эксплуатации Владельцами печного отопления (каминов) запрещается:

- оставлять без присмотра топящиеся печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям;
- располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином);
- применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин, дизельное топливо и другие, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива;
- перекаливать печи (камины).

8. Правила содержания животных

8.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Комплекса запрещено:

- содержать и разводить собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;
- содержать животных в подвалах, а также на балконах и лоджиях, эксплуатируемых кровлях;
- выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 14 лет;
- спускать животное с поводка или снимать намордник за пределами Домовладения;
- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Комплекса;

- загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем животного немедленно.

Режим содержания собак должен полностью исключать возможность причинения собаками травм, укусов либо иного вреда, а также испуга лицам, пользующимся Местами общего пользования, дорогами и тротуарами, в особенности детям.

8.2. Владельцы животных обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;
- производить требуемую правилами периодическую вакцинацию животных против бешенства и иных заболеваний начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в уполномоченных ветеринарных учреждениях;
- содержать животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;
- поддерживать санитарное состояние Коттеджа и прилегающей территории;
- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
- сделать за свой счет при входе на территорию Домовладения предупреждающую надпись о наличии животных;
- выводить животных на прогулку на поводке и в наморднике, с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указываются кличка животного, адрес Владельца и телефон.

8.3. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Комплекса или Земельных участках других Владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову.

8.4. При гибели животного труп его сдается в специализированные ветеринарные учреждения.

8.5. Любое животное является собственностью Владельца и охраняется законом.

8.6. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей статьей, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

8.7. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных в полном объеме.

8.8. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное Владелец несет административную ответственность, если его действия не могут быть расценены как злостное хулиганство и не подлежат уголовному наказанию в соответствии с действующим законодательством.

9. Правила обращения с мусором , отходами и соблюдение чистоты на территории Комплекса

9.1. Обращение с мусором и отходами на территории Комплекса осуществляется следующим образом:

- у каждого Домовладения возле въездных ворот или входной калитки размещается пластиковый контейнер, в который Владелец аккуратно складывает образующийся в процессе жизнедеятельности бытовой мусор и пищевые отходы, упакованные в специальные мусорные полиэтиленовые пакеты;
- мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Домовладельцем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала;
- специализированная автомашина по установленному графику собирает мусор из придомовых пластиковых контейнеров каждого Домовладения;
- запрещается сбрасывать грунт, крупногабаритный и строительный мусор в контейнеры, предназначенные для бытового мусора и пищевых отходов. Вывоз грунта, крупногабаритного и строительного мусора организуется Управляющим по заявке Владельца и оплачивается Владельцем отдельно;
- запрещается захоронение мусора на всей территории Комплекса

На территории Комплекса 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 настоящих требований лицом, не достигшим возраста 16 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

9.2. Соблюдение чистоты на территории Комплекса осуществляется следующим образом:

- механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытьё и подметание) осуществляется Управляющим;
- уборка и обслуживание газонов и зелёных насаждений общественных зон, тротуаров (включая вывоз сухих листьев, травы и сухостоя) осуществляется Управляющим;

- уборка и обслуживание газонов и зелёных насаждений, расположенных в пределах Домовладений, осуществляется силами Владельцев или силами Сервисной компанией за дополнительную плату по согласованию с Владельцем;
- Управляющий проводит стрижку газонов при высоте травостоя более 20 см;

9.3. Владельцы обязаны следить за состоянием его Земельного участка и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

- запрещается перемещать на проезжую часть улиц, дорог, а также на любые другие места общего пользования Комплекса мусор, смёт, листья, счищаемые Владельцем с территории своего Земельного участка;
- запрещается сжигать мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников и с этой целью разводить костры на территории Комплекса.

Владелец, проводивший на своей территории какое-либо мероприятие или иные другие действия, которые привели к загрязнению примыкающей к его участку территории Комплекса, 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 Управляющего за дополнительную плату.

10. Порядок снятия показаний счетчиков

10.1. Снятие показаний счетчиков производится в период с 25 (Двадцать пятого) числа по последний день месяца, в котором определяется объем потребленных ресурсов.

10.2. Снятие показаний счетчиков по воде и электричеству производится с занесением данных в специальный журнал. Владелец, его доверенное или контактное лицо и Инженер Управляющего обязаны поставить подпись под совместно снятыми показаниями.

10.3. В случае, если Владелец самостоятельно сообщает данные о показаниях счетчиков Управляющему, он расписывается в специальном журнале снятия показаний счетчиков. Инженер в этом случае делает отметку в журнале о факте поступления информации о показаниях счетчиков лично от Владельца.

10.4. Один раз в три месяца Управляющий обязан снять контрольные показания счетчика (при участии Инженера и в присутствии Владельца), которые, в случае из расхождения с показаниями в журнале, являются основанием для перерасчета стоимости потребленных ресурсов. Управляющий вправе проводить снятие контрольных показаний каждый месяц.

Бухгалтерия Управляющего ежемесячно определяет финансовые показатели по каждому потребленному Домовладением ресурсу и заносит их в Лицевой счет Владельца для последующего списания этих сумм из сумм авансового платежа и для выставления Владельцу расчетных документов.

11. Возмещение ущерба

11.1. В случае причинения ущерба Владельцем другим Владельцам, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Комплекса Владелец обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размер Владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Управляющего, Владельцев, участвующих в споре, а так же, при необходимости, с привлечением третьих лиц.

Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта. При отсутствии согласованного решения дело передается на рассмотрение в суд.

С Настоящими Правилами ознакомлен и принимаю обязательство соблюдать их.

Подпись Владельца

Ф.И.О. Владельца

Номер земельного участка