

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ и ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА в поселке «Родные просторы».

1. Сфера действия настоящих Правил.

1.1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) являются официальным внутренним документом посёлка «Родные просторы» (далее Посёлка) и обязательны для соблюдения всеми жителями поселка «Родные просторы» (далее Пользователи), сотрудниками Управляющего, а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими движимое и недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей (включая несовершеннолетних), сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателей, арендаторов и посетителей Посёлка, находящимися с ведома собственника в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении, в пределах территории Посёлка.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, выполняющий функции по оказанию услуг по эксплуатации Поселка, заинтересован в распространении и пропаганде настоящих Правил среди жителей Поселка и соседствующих с ним территорий.

1.3. Каждый Пользователь обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

1.4. Пользователи должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия одних Пользователей не должны нарушать законных прав и интересов других Пользователей Поселка.

2. Общая информация

2.1. Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и других нормативных актов в сфере жилищных отношений. Все термины, использованные в Правилах, следует понимать и толковать

так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ.

2.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит жителям посёлка коллегиально.

2.3. Утвержденные Правила хранятся в офисе и доступны для ознакомления в рабочее время всеми лицами, указанными в пункте 1.1. Правил, а также могут быть дополнительно размещены в специально отведённых местах (на досках объявлений и т.п.)

2.4. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением жителей посёлка, являются обязательным для всех лиц, указанных в пункте 1.1. настоящих Правил.

2.5. Сотрудники службы эксплуатации Посёлка вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на территории Посёлка лицами. Соблюдение Правил контролируется также жителями посёлка.

2.6. Нарушение Правил может привести к применению правовых мер, в том числе наложение штрафных санкций.

2.7. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии, с целью получения прибыли или с некоммерческими целями.

2.8. Для размещения информации, касающейся деятельности (исходящей или иного сотрудника в пределах их полномочий и заверенной соответствующей подписью), определяет общедоступное специальное место (к примеру, у офиса).

2.9. Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске (для частных объявлений) и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, адреса проживания и контактного телефона. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

2.10. Жилые помещения в Посёлке используются исключительно для проживания. Пользователи не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.11. Собственник или наниматель помещения, арендатор помещения обязан обеспечить доступ технического персонала Управляющего, в своё помещение, для контрольного технического

обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также, для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий в рамках соответствующего пункта Договора комплексного обслуживания между собственником и Управляющим.

2.12. При длительном отсутствии каждый Пользователь должен заботиться о том, чтобы его дом в случае опасности мог быть доступен для предотвращения или устранения повреждений.

2.13. Все сдающие внаём собственники ответственны за то, чтобы установленные Правила включались как их составная часть в соответствующие действующие договора о найме. При нарушениях Правил съёмщиком или посетителем владелец помещения ответственен за то, чтобы потребовать от своего съёмщика в надлежащей форме соблюдения Правил и, в зависимости от тяжести случая, обратиться с письменным напоминанием с угрозой разрыва контракта, а в случае повторного требования соблюдать законные и договорные Правила немедленно или в установленный срок, - разорвать контракт.

2.14. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

2.15. Пользователи обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

2.16. Мы верим, что живем в цивилизованном мире, где люди руководствуются в своих поступках не запретами, а разумом. Правила проживания для Пользователей созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание в Посёлке. Они дополняют договорные и соответствующие нормы закона. Принцип Правил состоит в уважении и понимании между соседями и принятии норм, которые особенно необходимы в Посёлке. Каждый жилец должен знать, что его права заканчиваются там, где притесняются права соседа. Все Пользователи должны чувствовать свою ответственность за соблюдение этих Правил. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Посёлка на основе принципов самоорганизации и самообложения Пользователей.

3. Финансирование работ по содержанию территории Поселка

3.1. В соответствии с Договором комплексного обслуживания поселка на каждый год утверждаются приоритетные направления деятельности, не отраженные в договоре на комплексное обслуживание, и бюджет, в том числе отражающий сроки и объемы финансирования этих работ.

3.2. Каждый Пользователь обязан участвовать в финансировании утвержденных работ по содержанию территории Поселка в соответствии с утвержденным бюджетом, путем внесения временных и, при необходимости, разовых платежей, на содержание территории Поселка, и инфраструктуры в порядке, установленном Договором о предоставлении услуг.

3.3. Управляющий имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых Пользователем помещения документов, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

4. Переустройство, ремонтно-строительные работы.

4.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях собственников производятся строго в соответствии с «Правилами проведения ремонтно-строительных работ».

4.2. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- ранее 9-00 и заканчивать их позднее 19-00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

4.3. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, проезда крупногабаритной и тяжелой техники, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения.

5. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка.

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

5.2. Пользователи 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, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

5.3. В случае использования изгородей и заборов со стороны улицы, должны соблюдаться общие

требования к конструкции (одинаковая высота, соблюдение линии), единая цветовая гамма. Заборы не должны закрывать обзор водителям на перекрестках.

5.4. Пользователи обязаны соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

5.5. Пользователи согласовывают с соседями, все планируемые работы на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным генеральным планом застройки Поселка (участка). Согласования преследует исключительно цели соблюдения интересов жителей соседних участков.

6. Пользование придомовой территорией

6.1 Запрещено, мусорить на дорогах и газонах.

6.2. На прилегающих к домам территориях не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств, строительных и прочих материалов (данное нарушение влечет за собой ограничение коммунального ресурса до устранения выявленного нарушения). Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории Посёлка не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

6.3. Разводить открытый огонь на собственном участке рекомендуется не ближе 5 метров от любой постройки.

6.4 Сжигание мусора, строительных и садовых отходов на территории поселка запрещено.

7. Пользование дорогами на территории Поселка

7.1. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой строительной техники возможен только в сухую погоду

7.2. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

7.3. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории поселка.

7.4. Проезд большегрузного и строительного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

8. Пропускной режим

8.1. Пропуск строителей на территорию осуществляется строго по спискам установленного образца.

8.2. Пропуск посетителя собственника жилого помещения (гостя) осуществляется с разрешения собственника помещения или члена его семьи.

8.3. Не допускается нахождение в Посёлке посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом представителю.

8.4. Сотрудники не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у сотрудника собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

8.5. Доставка почты или товара, предполагающая вход курьера на территорию Посёлка без разрешения собственника не допускается.

9. Уборка территории Поселка (мусор и отходы)

9.1. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание), вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющий заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками Управляющего.

9.2. На территории Поселка 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.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.2. 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.

9.4. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные у фасада каждого дома.

9.5. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Пользователем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

9.6. При проведении ремонта, собственник обязан собирать и вывозить весь строительный мусор своими силами и за свой счет по мере его накопления, но не менее чем раз в месяц.

9.7. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение дома (таунхауса, коттеджа), его собственник, прежний или новый, обязан уведомить о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда. Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

9.8. Пищевыми отходами или чем-то подобным запрещается кормить свободноживущих животных, особенно птиц. При этом нужно понимать, что, например, голуби могут наносить значительные и трудно устранимые загрязнения, прежде всего, фасадов домов. Кроме того, выброшенные вами продукты питания могут привлекать крыс и вредных насекомых. В случае появления подобных животных незамедлительно извещать об этом 9.9. Каждый Пользователь обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

10. Содержание животных

10.1. Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

10.2. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу.

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

10.4. Категорически запрещен выгул собак на территориях, прилегающей к детским площадкам. На территории Посёлка запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории Посёлка, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

10.5. Собак бойцовых и крупных пород разрешается выгуливать на общественных территориях только в наморднике. А на своей территории обеспечить собаке содержание, при котором собака не сможет самостоятельно оказаться на общественных и/или соседских территориях.

10.6. При появлении собаки на общественной территории без хозяина - администрация поселка имеет право принять экстренные меры (вызов службы по отлову и т.п.)

10.7. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными и освобождают, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного или его поведением.

10.8. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила, своевременно делать прививки. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, о чём необходимо проинформировать с предоставлением копии справки о прививках. В противном случае обязан официально проинформировать местные органы контроля по содержанию домашних животных, о факте нарушения и неправомерного содержания данных животных.

10.9. Содержание на балконах, террасах и придомовых участках животных, птиц и пчел запрещается.

10.10. Следует немедленно сообщать обо всех случаях появления бездомных животных на территории Посёлка для принятия соответствующих мер.

10.11. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

11. Контроль уровня шума

11.1. Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового

воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка. Покой в таунхаусах и коттеджах зависит, в первую очередь, от тактичного поведения жильцов. Поэтому требуется: соблюдать принятый «тихий час» и не выполнять нарушающие тишину работы или не заниматься какой-либо другой деятельностью, нарушающей тишину, во время «тихого часа».

11.2. Для «тихого часа» устанавливается следующее время:

в рабочие дни с 19-00 до 9-00 часов, в воскресные и праздничные дни – постоянно.

На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 19-00 до 9-00) время, когда жители поселка отдыхают.

11.3. Контроль уровня шума осуществляется самими жителями.

11.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9-00 до 19-00 в будние дни.

11.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Пользователь обязан предупредить соседей о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня.

11.6. Не допускается выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений в доме либо создающих повышенный шум и вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

11.7. Избегать любых мешающих другим звуков при открытых окнах и дверях, а также на балконах, террасах и участках.

11.8. Приучать детей к соблюдению покоя в помещении и на придомовой территории, особенно ввремя, указанное в пункте 11.2. и не разрешать игры на проезжей части, частной собственности.

11.9. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими «шумопроизводящими» устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Пользователей (комнатную громкость). С 19-00 до 9-00 часов в Посёлке должна соблюдаться тишина.

12. Озеленение

12.1. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов на общественных территориях. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведения построек на территории совместного пользования.

12.2. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на общественных территориях Посёлка и в местах совместного пользования разрешается, при предварительном согласовании планов посадки с Управляющим.

12.3. Родители, которые не выполняют или плохо выполняют присмотр за детьми, несут ответственность за повреждения и загрязнения, в которых виновны их дети.

13. Рассмотрение жалоб

13.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Пользователь или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств при которых произошло нарушение Правил, места и времени.

13.2. Посёлка обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 5 рабочих дней с момента ее поступления.

13.3. Жалобы, касающиеся или собственников и нанимателей других помещений в Посёлке, подаются только в письменной форме.

14. Ответственность за несоблюдение Правил

14.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Пользователя, либо в его доме, лежит на самом Пользователе.

14.2. В случае несоблюдения настоящих Правил имеет право применять санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично, либо лицами, указанными в пункте 1.1.

14.3. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником или Службы эксплуатации Посёлка с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения.

14.4. При наложении надзорными органами штрафных санкций за нарушения настоящих Правил, допущенные по вине Пользователей (собственников или нанимателей) и не реагирующих на

указания органов управления, штрафы уплачиваются за счет средств всех собственников с расчетного счета, а при установлении конкретного виновника за счет его средств и в согласии с законодательством Российской Федерации.

14.5. Управляющий в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, осуществляет общий контроль за соблюдением Правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений. Повседневный контроль за соблюдением Правил и обязанность пресечения нарушения таковых возлагается на должностных лиц и сотрудников службы эксплуатации Посёлка.