

ПРАВИЛА **поведения и общежития** **на территории коттеджного посёлка Елизарово Парк-1.**

1. Основные понятия, используемые в Правилах:

1.1. **Комплекс** – жилой комплекс, состоящий из жилых домов, находящихся по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, д. Каменка КП «Елизарово-парк-1», включающий в себя жилые дома, инженерные коммуникации, инженерное и иное оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и места общего пользования.

1.2. **Объект недвижимости** – земельный участок и/или жилое строение на территории Комплекса и прилегающий земельный участок, находящийся в собственности Владельца.

1.3. **Места общего пользования** – часть земельного участка, на котором расположен Комплекс, не относящаяся к Объектам недвижимости, помещения трансформаторной подстанции, газораспределительной подстанции, контрольно-пропускного пункта и иных аналогичных объектов, часть помещения офиса Председателя, расположенного на территории Комплекса, не предназначенные для продажи или сдачи в аренду, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Комплекса, в том числе, но не исключительно, для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Оборудования для эксплуатации Объектов недвижимости и Комплекса в целом.

1.4. **Оборудование** - означает инженерные системы и сети Комплекса, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторную и газораспределительную подстанции, узлы учета и т.п., шлагбаум, въездные автоматические ворота, фонари наружного освещения, а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Комплекса в целом.

1.5. **Владелец** – физическое или юридическое лицо, владеющее земельным участком, коттеджем на правах собственника либо инвестора, а также его доверенное лицо. В целях настоящих правил под Владелцем также по-

нимаются все жители Объекта недвижимости, а также ее посетители и другие лица, находящиеся на территории Комплекса по приглашению или с разрешения Владельца.

1.6. Председатель – лицо, отвечающее за осуществление эксплуатации и техническое обслуживание на территории Комплекса, а также уполномоченное Общим собранием на сбор периодических, целевых и прочих членских взносов, а также осуществляющее прочую финансовую и экономическую деятельность Партнерства.

1.7. Средства благоустройства территории – газоны, скамейки и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Комплекса.

2. Общие положения.

2.1. Настоящие Правила означают правила и положения, которые на период строительства Комплекса устанавливаются по согласованию с Советом Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев коттеджного поселка (далее Совета НП), Председателем, отвечающим за осуществление эксплуатации и техническое обслуживание Комплекса—. После окончания строительства Комплекса Совет НП вправе внести изменения в настоящие Правила.

2.2. Настоящие Правила разработаны в целях обеспечения комфортного и безопасного проживания на территории Комплекса Владельцев, а также членов их семей.

2.3. Настоящие Правила с момента утверждения Советом НП становятся обязательными для всех Владельцев, а также иных лиц находящихся на территории Комплекса до внесения изменений в Правила.

2.4. Каждый Владелец, а также организация, осуществляющая эксплуатацию и техническое обслуживание Комплекса, обязуются обеспечить соблюдение настоящих Правил всеми лицами, находящимися на территории Комплекса с их разрешения (в том числе членами семьи Владельца, гостями, обслуживающим персоналом, сотрудниками строительных организаций, привлеченных и т.д.) и нести субсидиарную ответственность за действия таких лиц.

3. Общие требования к содержанию Коттеджей и земельных участков, находящихся в собственности Владельцев.

3.1. Владельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности Объектов недвижимости или их частей без нанесения ущерба Комплексу, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

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

- при условии согласия Владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Совета НП, Владельца и Владельцев, которым нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

3.3. Владелец обязан:

- соблюдать положения настоящих Правил, нормативные правовые акты Москвы и Российской Федерации;
- соблюдать установленные санитарные нормы, не допускать захламления земельных участков; содержать в чистоте и порядке земельный участок, кровлю, балконы, гаражи, крыльцо, прилегающую к дому территорию и газоны;
- соблюдать правила пожарной безопасности, уметь пользоваться и иметь у себя на земельном участке исправный и эффективный противопожарный инвентарь в доступном месте;
- оплачивать коммунальные услуги и расходы в соответствии с порядком, предусмотренным Протоколом Совета НП;
- при отсутствии на Объекте недвижимости более 30 дней сообщить Председателю номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации;
- при выезде лиц, проживающих на Объекте недвижимости, на длительный срок, по письменной заявке Владельца возможно отключение всех подведенных к Объекту недвижимости сетей и установленного на Объекте недвижимости оборудования;
- соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией и не допускать нерационального расхода водопроводной воды;
- размещать твердые бытовые (пищевые органические) отходы в специальные контейнеры, установленные в специально отведенном месте. Вывоз

строительного мусора, спиленных деревьев, кустарников и покосенной травы производится Владельцами своими силами или силами НП за отдельную плату;

- заботиться о чистоте и исправном состоянии ограждений, фасадов зданий, строений, сооружений и других объектов, находящихся на территории земельного участка и относящихся к ним;

- следить за состоянием деревьев и других зеленых насаждений на своих земельных участках и не допускать (предотвращать) их падение или иное попадание на соседние участки, проводить мероприятия по уходу за зараженными деревьями вплоть до их вырубки и вывоза в случаях, когда существует угроза заражения деревьев на соседних участках;

- установить приборы учета потребления энергетических, газовых и водных ресурсов;

- не превышать установленных техническими условиями мощностей и (или) объемов потребления энергетических, газовых и водных ресурсов;

- бережно относиться к средствам благоустройства территории, внутрипоселковым дорогам, территориям, прилегающим к участкам других Владельцев, в том числе зеленым насаждениям, а в случае порчи указанного имущества другими Владельцами, если такое станет известным, сообщать об этом Председателю;

- в целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Комплекса и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Комплекса, а в случае несанкционированного провоза другими Владельцами, если такое станет известным, сообщать об этом Председателю.

- производить посадку деревьев и кустарников, а также прочее благоустройство территории, находящейся между участком Владельца и проезжей частью дороги только по письменному согласованию с Председателем,

- производить внесение изменений в систему ливневых стоков только по письменному согласованию с Председателем.

3.4. Владельцу запрещается:

- 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 Председателем);

- производить вывод талых вод, сброс воды из частных бассейнов, небиологических отходов, остатков строительных смесей, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в общехозяйственную канализацию, или на территорию других Владельцев;

- рубить деревья, кустарники на общественной территории Комплекса;

- осуществлять сброс в систему канализации инертные и иные жидкости нарушающие работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- 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 отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам;

4. Порядок проведения строительно – монтажных работ и работ по подключению индивидуальных жилых домов к инженерным коммуникациям в посёлке

4.1. Подключение к инженерным коммуникациям Комплекса (электрические сети, водоснабжение, хозяйственно – бытовая канализация) Владелец производит путем направления соответствующей заявки Председателю.

После окончания работ по подключению к инженерным коммуникациям Владелец обязан восстановить нарушенное дорожное полотно и предъявить его для приемки комиссии с участием Председателя, Совета НП и одного или группы Владельцев по их желанию.

4.2. Строительно – монтажные работы Владелец производит, уведомив об этом Председателя не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала работ.

4.3. Перед началом производства строительно – монтажных работ Владелец обязан:

- обустроить временное или постоянное ограждение земельного участка со стороны улицы;
- оформить письменную заявку на проведение строительных работ. Предоставить Договор на строительные работы с компанией или предоставить поименный список бригады с личными данными;
- представить Председателю ориентировочный график производства работ;
- оформить пропуска на допуск строителей, в том числе допуск автотранспортных средств строительных организаций;
- назначить ответственного представителя строительной организации, путем подачи заявления Председателю;
- ответственному представителю организации, привлекаемой к работам, необходимо пройти вводный инструктаж у Председателя и ознакомиться с ответственностью за нарушения полученных инструкций;
- обустроить подъезд (с твердым покрытием) от дорог общего пользования к территории индивидуального владения.

4.4. При проведении строительно – монтажных работ:

- получить разрешение на строительство в соответствии с законодательством РФ.
- установить на участке обслуживаемую туалетную кабину.
- осуществлять работы, требующие применения тяжелой строительной и автомобильной техники (подъемных кранов, бульдозеров, экскаваторов, буровых установок, крупнотоннажный транспорт, длинномеры и т.д.) только на основании письменного заявления Председателю с определением сроков окончания таких работ. (При этом Владелец несет материальную ответственность при причинении ущерба имуществу других Владельцев, Оборудованию комплекса, зеленым насаждениям и (или) обустройству общественных территорий). Въезд на территорию Комплекса гусеничной техники запрещен;
- не допускать выезд автотранспорта с загрязненными колесами с территории земельного участка. В случае загрязнения грунтом или строительным материалом дорожного полотна немедленно устранить загрязнение.

4.5. Застройка земельных участков Владельцами на территории Комплекса осуществляется в соответствии с установленными строительными нормами и правилами;

4.6. Исполнители, привлеченные Владельцем для производства работ, несут ответственность за соблюдение требований правил охраны труда и техники безопасности и руководствоваться правилами СНиП (Безопасность труда в строительстве), правил пожарной безопасности, санитарно-технических норм.

4.7. Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за пределами земельного участка или в местах общего пользования на срок более 3 (календарных) дней.

4.8. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Комплекса (дороги, коммуникации, ограждение и проч.), нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Комплексе.

4.9. Не допускается нарушение следующего режима производства шумных строительных работ на территории Комплекса:

- в будние дни с понедельника по пятницу с 8:00 до 20:00 часов, в субботу с 10-00 до 18-00,
- в воскресенье: производство работ, сопровождающихся повышенным шумом, не допускается.

4.10. Владелец несет ответственность за соблюдением привлекаемыми рабочими паспортно-визового режима, а также ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории Комплекса. Владелец обеспечивает рабочих пропусками для прохода на территорию Комплекса. Владелец не должен допускать нахождение рабочих вне территории его

Объекта недвижимости в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

4.11. При проведении работ по подключению к инженерным коммуникациям запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов может быть произведено только по согласованию или под надзором Председателя во избежении порчи имущества НП.

4.12. Въезд тяжелой строительной и автомобильной техники (подъемных кранов, бульдозеров, экскаваторов, буровых установок, крупнотоннажный транспорт, длинномеры и т.д.) осуществляется при наличии разового пропуска и/или в сопровождении представителя Председателя или Владельца во избежении порчи имущества НП согласно Приложению № 3 к Протоколу №1-2018 Заседания Совета НП.

4.13. В ходе проведения строительно-монтажных работ Владелец обязан регулярно вывозить строительный мусор с территории своего Объекта недвижимости и прилегающей к нему территории с целью недопущения захламления территории Комплекса.

5. Правила поведения на территории Комплекса.

5.1. В период с 22:00 часов вечера и до 9:00 часов утра с особым вниманием относиться к покою своих соседей, не причиняя им беспокойства излишним шумом. В соответствии с законом Москвы «О тишине». К действиям, нарушающим тишину и покой, относятся:

- а) использование звуковоспроизводящих устройств: телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других громкоговорящих устройств на повышенной громкости, в том числе установленных на транспортных средствах;
- б) крики, свист, пение и игра на музыкальных инструментах;
- в) использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей;
- г) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- д) производство ремонтных, строительных разгрузочно-погрузочных работ;
- е) иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время...;

5.2. Владельцам, а также лицам, проживающим с ними совместно и приглашенным лицам запрещается:

- находиться в состоянии сильного алкогольного, а также наркотического опьянения на территории Мест общего пользования;
- разводить костры в необорудованных для этого местах, в том числе разжигать открытые костры, сжигать мусор, в том числе строительный или бытовой, на земельных участках Владельцев;

- использовать Коттеджи, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;
- применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;
- громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Коттеджа.

6. Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию Комплекса.

6.1.. Если член НП имеет задолженность перед Некоммерческим партнерством 2 и более месяцев, то допуск на территорию комплекса на любом виде автотранспорта Владельца и/или любых сопровождающих его лиц может быть приостановлен до устранения образовавшейся задолженности.

6.2. В целях обеспечения безопасности Владельцев, соблюдения правил внутреннего распорядка, пожарной безопасности, а также их имущества, на территории Комплекса действует пропускной и внутриобъектовый режим.

6.3. Владельцы и все иные лица, находящиеся на территории Комплекса, обязаны выполнять требования, предъявляемые для соблюдения пропускного и внутриобъектного режима Комплекса.

6.4. Нахождение и перемещение по территории Комплекса лиц строительных специальностей возможно только при условии соблюдения режима строительных работ, установленного настоящими правилами, а также режима нахождения и перемещения указанных лиц по территории Комплекса.

6.5. Допуск автотранспорта строителей и строительной техники на территорию Комплекса возможен только при условии соблюдения режима строительных работ, установленного настоящими правилами и согласно Приложению № 3 к Протоколу №1-2018 Заседания Совета НП.

6.6. Постоянный допуск на территорию Комплекса выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам - по письменному заявлению Владельца Председателю. В указанном заявлении должны быть указаны: Фамилия, имя, отчество человека и номер участка Владельца.

6.7. Временный допуск выдается по письменной заявке Владельца Председателю. В письменной заявке Владельца указываются: Фамилия, имя, отчество человека, номер участка Владельца, срок, на который выдан пропуск.

На временном пропуске указывается дата последнего дня действительности пропуска.

6.8. В случае необходимости разрешения входа на территорию Комплекса гостя Владельца сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Владельца по телефону или другим доступным способом. Сотрудник службы охраны вносит запись о данном посетителе в журнал посещений с привязкой к участку Владельца. Срок действия такого допуска на территорию устанавливается Владельцем, но не может превышать 3 (трех) календарных дней.

6.9. Легковой и грузовой автотранспорт, а так же другие транспортные средства пропускаются через ворота КПП при предъявлении пропуска согласно Приложению № 3 к Протоколу №1-2018 Заседания Совета НП.

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

7. Правила пожарной безопасности.

7.1. Владельцы обязаны :

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей Комплекса и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;

- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать возможные 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 и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности, 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. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

7.3. Владельцы обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

7.4. В местах общего пользования не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

8. Правила содержания животных.

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

- содержание и разведение 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 на балконах и лоджиях, эксплуатируемых кровлях;
- загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны Владельцем немедленно.
- кормить бродячих животных;
- выпускать животных за территорию участка Владельца без сопровождения Владельца или представителя Владельца.

8.2. Владельцы животных обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;
- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства Владельцев животных;
- 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;
- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;
- предотвращать издаваемые животными громкие звуки с 23:00 часов вечера и до 7:00 часов утра.
- сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии животных;

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

8.4. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается Владельцами животных.

8.5. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное Владелец несет административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.6. В случае если рабочие, привлекаемые к строительно-монтажным и прочим работам, прикармливают или заводят животных на территории Комплекса, Владелец Объекта недвижимости автоматически становится собственником данного животного и обязан в соответствии с Настоящими правилами обеспечить содержание животного.

9. Правила проезда по территории Комплекса.

9.1. В случае участия в дорожном движении по территории Комплекса Владелец, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- 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, Мест общего пользования Комплекса, Средств благоустройства территории Комплекса, технических средств регулирования дорожного движения;
- не использовать на территории Комплекса подачу звуковых сигналов;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- 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;
- парковать более чем на сутки, личный и гостевой автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только на своем участке или гостевой парковке.

9.2. Запрещается:

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

10. Ответственность за нарушение настоящих правил.

10.1 Ответственность за нарушения требований настоящих правил устанавливается с соблюдением требований и ограничений, установленных действующим законодательством.

10.2. Владельцы во имя обеспечения принципов цивилизованного человеческого общежития добровольно принимают на себя ограничения, связанные с выполнением настоящих правил, оставаясь при этом свободными в исполнении любых действий, не противоречащих вышеприведенным Правилам.