

РЕГЛАМЕНТ

ПРОЖИВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ИМУЩЕСТВА
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЕВРОПЕЙСКИЙ»

Ваше благополучие – в Вашем «Европейском»

Настоящий Регламент представляет собой свод правил комфортной жизни в поселке «Европейский». Данный документ является открытым и с его текстом может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Мы уверены, что следование изложенным ниже правилам сделает Вашу жизнь и пребывание в «Европейском» и на прилегающих территориях более удобной и качественной.

Каждый домовладелец поселка «Европейский» может и должен прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящего регламента как лично, так и путем влияния на членов своей семьи, лиц проживающих на территории его земельного участка или в его доме, соседей, а также лиц, временно находящихся на территории поселка.

Цель настоящего регламента – обеспечение равных прав для всех домовладельцев поселка «Европейский». Минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями земельных участков и жилых строений в процессе их освоения и эксплуатации. Создание условий для соблюдения домовладельцами строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм. Сохранение генерального плана застройки территории и поддержание единого архитектурного образа поселка. Обеспечение эффективной и долговременной работоспособности и сохранности инженерно-коммуникационных сетей, объектов инфраструктуры и благоустройства территории, посредством правильной эксплуатации. Обеспечение высоких стандартов комфортного проживания всех жителей поселка. Все это создаст условия для удобного и взаимоприемлемого сосуществования и поднимет уровень инвестиционной привлекательности Вашей недвижимости.

Настоящий регламент является нормативным документом и обязателен для соблюдения всеми домовладельцами клубного поселка «Европейский», владельцами, собственниками, арендаторами жилых домов и участков на территории поселка, а также любыми другими лицами, постоянно или временно проживающими, либо пребывающими на территории поселка, включая приглашенных гостей и обслуживающий персонал.

Термины и определения, используемые в настоящем регламенте:

Поселок – поселок «Европейский» – это закрытый поселок клубного типа в едином архитектурном стиле немецко-австрийский фахверк.

На общей территории, огороженной единым надежным забором, располагаются домовладения различной площади и этажности с прилегающими земельными участками. Клубная система поселка «Европейский» позволяет соблюдать настоящий регламент для сохранения комфортного проживания каждого жителя. Служба Эксплуатации, которая обслуживает находящиеся в поселке коммунальные сети (в т.ч. водоснабжение и

канализацию), обеспечивает порядок, уборку улиц, вывоз ТБО и следит за зелеными насаждениями на общих территориях.

Места общего пользования – часть территории в границах Поселка, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения оборудования, отдыха, для эксплуатации домов и поселка в целом (дороги, проезды, спортивные и детские площадки, зоны отдыха и др.).

Домовладение – жилой дом и земельный участок, на котором расположен жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения).

Домовладелец (далее – Владелец) – собственник жилого дома и земельного участка на территории Поселка. Во избежание разночтения настоящих Правил по тексту под Владелецем также понимаются все постоянно проживающие в доме.

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее на правах собственности земельным участком, расположенным на территории Поселка, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке.

Красные линии – границы улиц, проездов по линиям ограждений участков.

Служба охраны поселка – лицензированная частная охранная организация (ЧОО), предоставляющая охранные услуги в Поселке на договорной основе.

Служба эксплуатации – коммерческая организация (Управляющая компания), привлекаемая для целей ремонта, эксплуатации и содержания Поселка.

Оборудование – инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение; системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации; сети водо-, газо- и электроснабжения; трансформаторные и газораспределительную подстанции; узлы учета, и т.п.; а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

Объекты благоустройства – газоны, зеленые насаждения, скамьи, беседки, детские и спортивные площадки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием, и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

Согласование – Владельцы обязаны согласовывать со Службой эксплуатации все планируемые работы на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренные Генеральным планом застройки поселка (участка) с целью предотвращения нарушения единого архитектурного стиля, нарушения единого фасадного решения всех жилых домов и строений, а также предотвращения повреждений инженерных коммуникаций.

1. Общие положения.

- 1.1. Земли общего пользования и объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его конкретной части между Владельцами.
- 1.2. Под объектами общего пользования понимаются: внешний забор, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, газоны, клумбы, цветники, деревья, мусоро-сборники,

контрольно-пропускной пункт и т.д. В случае причинения Владельцем ущерба объектам общего пользования, он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб.

- 1.3. Владелец обязуется осуществлять права владения и пользования, принадлежащего ему земельного участка и жилого дома в той мере, в которой это не нарушает права и законные интересы собственников соседних земельных участков и иных лиц.
- 1.4. Организация территории Поселка осуществляется согласно утвержденным органом местного самоуправления генеральным планом (Проектом планировки) далее – Проект, который является обязательным юридическим документом для исполнения всеми участниками, осуществляющими застройку территории Поселка.
- 1.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения, утвержденными решением Совета депутатов Краснопольского сельского поселения от 28.12.2016 г № 34 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения» проектом планировки территории устанавливается зона планируемого размещения объектов капитального строительства: Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- 1.6. Проектом планировки и межевания территории части земельного участка с кадастровым номером 74:19:0802002:118 Сосновского муниципального района Челябинской области предусматривается установление зоны для размещения малоэтажных жилых домов, административно-бытового здания, площадок для отдыха жителей и гостей микрорайона.
- 1.7. Все отклонения от проекта и изменения проекта должны согласовываться Службой эксплуатации и утверждаться органом местного самоуправления.
- 1.8. Правила застройки в Поселке определяют порядок благоустройства и застройки территории поселка. Все финансовые взаимоотношения между участниками застройки регулируются нормативными актами, соглашениями, договорами, прочими документами.
- 1.9. Данные Правила являются обязательными для исполнения всеми Владельцами, Собственниками, арендаторами участков и жилых домов на территории Поселка.
- 1.10. Владелец знакомится с генеральным планом застройки Поселка, в т.ч. с планом размещения сетей инженерно-технического обеспечения, подъездных и внутрипоселковых дорог, заборов, местом расположения строений.
- 1.11. Касательно вопросов, не отраженных в настоящих Правилах, необходимо руководствоваться действующим законодательством.

2. Проведение строительных работ. Порядок осуществления ремонтных работ и работ по перепланировке в жилом доме.

- 2.1. Любые строительные работы на участке подлежат обязательному согласованию со Службой эксплуатации.
- 2.2. Настоящее согласование преследует исключительно цели сохранение общей концепции застройки и соблюдение интересов жителей соседних участков.
- 2.3. Строительство жилых домов, жилых и иных строений на земельных участках Поселка должно осуществляться с учетом планировочных ограничений, установленных:
 - Генеральным планом (Проектом планировки), утвержденным органом местного самоуправления;
 - Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - Земельным кодексом Российской Федерации;
 - СП.55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные»;
 - МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение»;
 - СП.112.13330.2012 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

- СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»;
 - Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
 - Федеральным законом «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» № 257-ФЗ (в ред. от 03.12.2012 №244-ФЗ).
- 2.4. Объем хранимого на участке мусора не должен превышать 18 куб. м, и срок его хранения не может превышать 14 дней. Сжигание строительного и другого мусора запрещено. Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, генеральным планом застройки Поселка, настоящими Правилами, соглашением о правилах ведения работ на земельном участке и законодательством РФ.
- 2.5. Общая площадь застройки, занятая всеми сооружениями не должна превышать 30% от общей площади участка.
- 2.6. На индивидуальном земельном участке помимо жилого дома или жилого строения могут возводиться теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозяйственная постройка для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля и т.п.
- 2.7. На индивидуальных земельных участках запрещается строительство бассейнов, искусственных водоемов без согласования со Службой эксплуатации порядка и способа слива воды из водоема.
- 2.8. Не допускается блокировать расположенные на соседних участках жилые дома (строения) или хозяйственные постройки.
- 2.9. Расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.
- 2.10. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:
- жилого строения (или дома) – 3 м;
 - других построек – 1 м;
 - стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
 - кустарника – 1 м.
- Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).
- 2.11. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попадал на соседний участок.
- 2.12. Каждый объект, который имеет бытовые и канализационные стоки, должен быть подключен к локальным очистным сооружениям, либо к водонепроницаемому выгребу, расположенным на индивидуальном участке.

- 2.13. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому или строению и хозяйственным постройкам.
- 2.14. Индивидуальный земельный участок кроме ограждения от улиц, проездов и других земель общего пользования, не может иметь ограждение от соседних индивидуальных земельных участков, кроме существующего ограждения на момент приобретения и/или ограждения предусмотренного проектом Поселка. Высота ограждения фасадной части земельного участка не более 1,4 м. Высота ограждения по межевым границам земельного участка не более 1,8 м. Для создания благоприятного эстетического восприятия рекомендуется использование «живых изгородей» вместо традиционного ограждения или совместно с ним. На ограждении запрещается устанавливать колючую проволоку.
- 2.15. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с Владельцами этих участков.
- 2.16. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.
- 2.17. Строительство дома или иного строения на земельном участке необходимо осуществлять после оформления Акта разбивки контура здания на местности, он подписывается уполномоченным представителем Службы эксплуатации, Владельцем земельного участка и представителем Подрядчика (при его наличии).
- 2.18. Подрядчику необходимо иметь лицензии, либо допуски на производимые работы. Подрядчик должен выполнять все предписания поселка.
- 2.19. Весь грунт, извлеченный при устройстве котлована для возводимого фундамента необходимо временно складировать в границах индивидуального земельного участка, вывозить за счет Владельца.
- 2.20. Все строительные материалы, находящиеся на индивидуальном земельном участке, должны быть складированы в границах этого участка и иметь организованный вид хранения. Ответственность за сохранность материалов несет Владелец и/или Подрядчик.
- 2.21. По мере загрязнения по обоснованному требованию Службы эксплуатации Владелец и/или Подрядчик обязаны производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным участком.
- 2.22. Движение автомобильного транспорта осуществляется исключительно по территории постоянных или временных дорог, обозначенных специальными знаками.
- 2.23. Стоянка автомашин и любой техники разрешается только на территории индивидуального земельного участка, либо на специально отведенных для этого площадках.
- 2.24. Выгрузку, погрузку и прочие работы специальной техники необходимо осуществлять только на территории индивидуального земельного участка. Если есть необходимость произвести эти работы с мест общего пользования, то для этого требуется специальное разрешение Службы эксплуатации.
- 2.25. Промывка и чистка спецтехники осуществляется только в границах индивидуального земельного участка.
- 2.26. Владелец должен оснастить стройплощадку средствами пожаротушения и соблюдать все правила пожарной безопасности.
- 2.27. Владелец при найме физических лиц в качестве подрядчика, должен соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ.

- 2.28. Ремонт и обустройство жилого дома Владелец производит за свой счет. До начала проведения ремонтно-отделочных работ Владелец обязан получить технические условия (ТУ) в Службе эксплуатации на подключение к инженерным системам Поселка.
- 2.29. Владелец несет ответственность за соблюдение норм по охране труда и техники безопасности, пожарной безопасности при проведении всех видов строительных работ, ведущихся в его Домовладении. А также несет ответственность, согласно законодательству РФ, перед органами власти, Федеральной Миграционной Службой РФ.
- 2.30. Организации и физические лица, привлеченные Владельцем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами СНиП 12-03-99 (Безопасность труда в строительстве).
- 2.31. Владельцем не допускаются:
 - 2.31.1 перестройка и увеличение высоты установленных заборов, кроме образцов, согласованных со Службой эксплуатации и изготовленных по утвержденным эскизам;
 - 2.31.2 устройство ограждений индивидуальных Домовладений без согласования со Службой эксплуатации;
 - 2.31.3 складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на площадке перед Домовладением (складирование производится на территории Домовладения, вывоз мусора производится самостоятельно либо по заявке Службы эксплуатации);
 - 2.31.4 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Поселка;
 - 2.31.5 перепланировка и переоборудование коттеджей, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций коттеджа, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.
- 2.32. Владелец не имеет права осуществлять с Домовладением и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Владельцам или Поселку.
- 2.33. Запрещено нахождение рабочих в местах общего пользования на территории Поселка. Собственник или уполномоченное им доверенное лицо должны не допускать нахождение рабочих в местах общего пользования за исключением внутрипоселковых дорог при наличии уважительной причины. С 21:00 до 9:00 нахождение рабочих во всех местах общего пользования без исключений не допускается.
- 2.34. Владелец обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические, и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации, такие работы проводить только при условии осуществления технического надзора Службой эксплуатации при условии их предварительного согласования.
- 2.35. Владелец несет ответственность за все действия рабочих, осуществляющих работы в его Домовладении, во время их пребывания на территории поселка.
- 2.36. При проведении ремонтно-отделочных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Поселка, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.
- 2.37. Складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и строительного мусора производится в доме (гараже). Строительный и крупногабаритный мусор складировается в мешки и вывозится Владельцем самостоятельно, либо по отдельным заявкам Службы эксплуатации и оплачивается отдельно.

- 2.38. Владелец обязан соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.
- 2.39. В случае невыполнения Владелльцем порядка, предусмотренного настоящей статьёй Правил, Владелец несет всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством, связанную с проведением работ по благоустройству коттеджа без получения необходимых согласований.

3. Правила проживания.

- 3.1. Жилые помещения в Поселке используются исключительно для проживания.
- 3.2. Внешний облик застройки поселка является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды у детей формируется эстетическое восприятие, закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду, в которой оно находится.
- 3.3. Каждый Владелец обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту и генеральному плану поселка.
- 3.4. Владелец обязан содержать фасады домов на своих 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.
- 3.5. 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).
- 3.6. Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное воздействие 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 в Поселке.
- 3.7. На территории общественных мест Поселка запрещается излишний шум с 21.00 до 9.00. А именно, работа строительной техники, рабочих инструментов, громкая музыка и прочие громкие звуки, приносящие дискомфорт проживающим рядом соседям. На территории земельного участка и жилого дома необходимо соблюдать тишину с 22.00 часов до 08.00 часов.
- 3.8. Контроль шума осуществляют сами жители Поселка.
- 3.9. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением садовых работ.
- 3.10. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в неоговоренный настоящим Регламентом период времени, Пользователь обязан предупредить соседей и Службу эксплуатации о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 5 дней.
- 3.11. В целях защиты права всех Владельцев на тишину и невмешательство в частную жизнь на территории Поселка запрещается:
- вести агитационную деятельность;
 - распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии в местах общего пользования;

- на внутрипоселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению транспорта;
 - наносить на внешние и фасадные заборы, здания, объекты общего пользования надписи и расклеивать без разрешения Службы эксплуатации объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
 - использовать места общего пользования с целью получения дохода без предварительного письменного уведомления Службы эксплуатации;
 - использовать Домовладения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания и т.д.) в производственных целях.
- 3.12. Выгул собак в местах общего пользования разрешен только в наморднике и на поводке. Запрещается выгуливать животных и появляться с ними в местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения и детям младше 14 лет. Животные, находящиеся в местах общего пользования или в Домовладении других Владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову соответствующими службами по заявкам заинтересованных лиц.
- 3.13. На территории общего пользования запрещается оставлять экскременты домашних питомцев. Содержать домашних питомцев следует в соответствии с законодательством РФ. Владельцы несут полную ответственность за вред, причиненный здоровью граждан или ущерб, который может быть причинен принадлежащими им животными другим Владельцам, их имуществу, а также объектам общего пользования.
- 3.14. Для предотвращения неприятных запахов и загрязнения окружающей среды от канализационных отходов должны быть установлены водонепроницаемые выгребы и локальные очистные сооружения только от сертифицированных производителей. Служба эксплуатации оставляет за собой право контроля устройства канализационной установки.
- 3.15. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности. Иметь в наличии огнетушитель.
- 3.16. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, предусмотренными действующим законодательством.
- 3.17. Передвижение по территории Поселка на личном автотранспорте или транспорте подрядной организации, осуществляющей ремонт или строительство на индивидуальном участке, разрешается со скоростью не более 20 км/час. На территории Поселка пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами. Стоянка машин, погрузка и выгрузка, осуществляются на территории индивидуального участка. Запрещается самостоятельный ремонт, смена масла, мойка и прочие манипуляции с транспортными средствами в местах общего пользования.
- 3.18. За безопасность проживания в Поселке отвечает служба охраны. Допуск на территорию Поселка осуществляется по специальным пропускам (постоянный или временный). Постоянный пропуск выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам по письменному заявлению Владельца. Временный пропуск выдается также по письменной заявке Владельца с указанием срока, на который он испрашивается. При приглашении гостей или сотрудников подрядных организаций по ремонту или строительству, необходимо предупредить охрану и сделать заявку на данных людей и номера транспортных средств. Владелец несет полную ответственность за действия своих гостей и посетителей.
- 3.19. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также

аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением сотрудников КПП.

- 3.20. В случае если Владелец и члены его семьи намереваются отсутствовать в поселке в течение длительного срока, в целях безопасности и сохранности личного имущества, а также имущества общего пользования, Владелец имеет возможность оставить в Службе эксплуатации координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей для доступа сотрудников аварийных служб на территорию Домовладения в случае такой необходимости для предотвращения или устранения аварийной ситуации.

4. Правила пользования сетями и эксплуатации имущества.

- 4.1. Запрещено устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. А также бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 4.2. Обеспечивать соблюдение нормативно-правовых актов Российской Федерации и положения настоящих Правил при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в собственности Владельцев коттеджей или их частей без нанесения ущерба коттеджу, Поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.
- 4.3. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося в собственности Владельцев, не допускать нарушения требований экологической безопасности.
- 4.4. Соблюдать правила пожарной безопасности в Домовладении, не загромождать эвакуационные выходы, иметь в наличии исправные и сертифицированные МЧС России средства пожаротушения.
- 4.5. Оплачивать предоставленные услуги в соответствии с порядком, предусмотренным договором на оказание услуг, согласно показаниям счетчиков и приборов учета потребления воды.
- 4.6. Использовать Домовладение по целевому назначению.
- 4.7. Соблюдать санитарно-гигиенические правила, содержать в чистоте и порядке фасад, кровлю, гараж, крыльцо, зону барбекю, земельный участок.
- 4.8. Содержать Домовладение в надлежащем техническом состоянии.
- 4.9. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру.
- 4.10. Соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка в целом.
- 4.11. Собирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные в специально отведенном месте. Проводить сортирование ТБО для последующей переработки.
- 4.12. Бережно относиться к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.
- 4.13. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Поселка и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Поселка, а в случае несанкционированного провоза другими Владельцами, если таковое станет известным, сообщать об этом в Службу эксплуатации.

- 4.14. Не допускать строительство на земельном участке без получения согласия Службы эксплуатации и при необходимости иной разрешительной документации в установленном законодательством РФ порядке.
- 4.15. Не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Службы эксплуатации демонтаж, ремонт и смену ограждения Поселка, уличных указателей, информационных табличек (в случае их наличия) и указателей номеров домов.

5. Владельцу Домовладения запрещается:

- 5.1. Переносить инженерные сети, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Владельца.
- 5.2. Изменять фасадное ограждение земельного участка, строить здания, сооружения и иные постройки без согласования со Службой эксплуатации.
- 5.3. Использовать в личных целях земельные участки, не принадлежащие Собственнику на праве собственности или находящиеся в общей собственности жителей поселка, в том числе участок от фасадного ограждения (границы) земельного участка Владельца до дороги.
- 5.4. 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.
- 5.5. Использовать в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми удобрения, ядохимикаты и прочие вещества, нарушающие экологию почвенного слоя и грунтовых вод Поселка.
- 5.6. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. на территории Поселка.
- 5.7. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка.
- 5.8. Распивать спиртные напитки и играть в азартные игры в местах общего пользования, находиться в состоянии алкогольного (иного) опьянения на территории детских и спортивных площадок.
- 5.9. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару.
- 5.10. Выбрасывать строительный и другой бытовой мусор за территорию домовладения, в том числе в контейнеры мусоросборника, предназначенные исключительно для твердых бытовых отходов.
- 5.11. Курить вне мест, специально отведенных для этого.
- 5.12. Вырубать деревья, кустарники на территории Поселка.
- 5.13. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством и без согласования со Службой эксплуатации.
- 5.14. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. А также бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 5.15. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.
- 5.16. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба другим Владельцам, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Поселка – Владелец обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб. В

следующем порядке: при условии согласия Владельца, которому нанесен ущерб, и Службы эксплуатации 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 Службы эксплуатации, Владельцев участвующих в споре, а также, при необходимости, с привлечением третьих лиц. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

- 5.17. Строительство асфальтированных и мощеных дорожек над зонами прохождения инженерных коммуникаций, за исключением случаев их пересечения. В том числе необходимо предусмотреть и исключить возможность проезда транспорта над очистными сооружениями, во избежание уплотнения грунта над сооружениями очистки.
- 5.18. Организация стока дождевой воды с крыш на соседние участки. В рамках работ, производимых на участке, связанных с подсыпкой грунта, устройством дренажных систем, не допускается выбор направлений отвода и выполнение конструкций, направляющих дождевые воды на соседние участки. Допускается создание дополнительных дренажных канавок между соседними участками.
- 5.19. Жечь сухой, сжигать бытовой и строительный мусор, приводящий к сильному и/или едкому задымлению.

6. Порядок обеспечения пропускного режима.

- 6.1. В целях обеспечения контроля въезда/выезда лиц, транспортных средств на территории Поселка организуется пропускной режим.
- 6.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Поселка.
- 6.3. На территорию Поселка допускаются транспортные средства Группы Б – автомобильные транспортные средства с осевыми массами наиболее нагруженной оси до 6 тонн включительно. В случае невозможности завоза строительных материалов на транспорте, отвечающем вышеперечисленным требованиям, необходимо предоставить в Службу эксплуатации гарантийное письмо о возмещении стоимости работ и материалов по восстановлению возможных повреждений дорожного полотна.
- 6.4. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.
- 6.5. Пропускной режим обеспечивают сотрудники службы охраны лицензированного ЧОП, привлеченного Службой эксплуатации.
- 6.6. На КПП Служба эксплуатации предоставляет утвержденный список Собственников.
- 6.7. Постоянный пропуск выдается Владельцам, членам их семей и другим лицам – по письменному заявлению Владельца. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество.
- 6.8. Временный пропуск выдается по письменной заявке Владельца. В письменной заявке указываются: фамилия, имя, отчество гражданина, срок, на который выдан пропуск. На временном пропуске указывается дата последнего дня действия пропуска.
- 6.9. В случае необходимости разрешения входа/въезда на территорию Поселка гостя Владельца сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Владельца по телефону или другим доступным способом.
- 6.10. Пропуск на территорию Поселка автомобилей, принадлежащих Владельцам и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному Службой эксплуатации (на основании письменной заявки от Владельца с указанием марки и регистрационного номера автомобиля).

- 6.11. Гости домовладельцев могут парковать автомобили и/или другие транспортные средства в специально отведенных для этой цели гостевых парковках.
- 6.12. Проход на территорию Поселка представителей органов государственной власти (полиция, ФСБ, МЧС, ФСКН, ФМС) при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.
- 6.13. При въезде/выезде автотранспортных средств охрана Поселка имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей, предложив лицу, прибывающему/убывающему на территорию Поселка/с территории Поселка предоставить автотранспорт для осмотра. Информация о ввозе/вывозе товарно-материальных ценностей, их виде, количестве заносится в «Журнал учета движения людей и автотранспорта». При возникновении сомнений у сотрудника охраны в правомерности ввоза/вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения обстоятельств.

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 тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 7.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолговременное нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества Владельца, строительных материалов, а также автотранспорта служб доставки магазинов мебели и бытовой техники.
- 7.3. Движение по Поселку осуществляется со скоростью 5–20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Поселка может осуществляться только с целью въезда-выезда. Запрещается катание на территории Поселка на средствах мототехники (мотоциклы, квадроциклы, мопеды, снегоходы и т.п.).
- 7.4. Запрещается нарушать правила маневрирования, в том числе совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, объектов общего пользования Поселка, объектов благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения.
- 7.5. Посетители Поселка могут использовать для стоянки своего автотранспорта гостевую парковку.
- 7.6. Запрещается заезд нагруженного и ненагруженного грузового транспорта на обочину (из-за возможного ослабления и разрушения откосов кювета и элементов скрытой дренажной системы).
- 7.7. Запрещается стоянка грузовых автомобилей на дорогах общего пользования на территории Поселка, за исключением времени фактической разгрузки строительных материалов при невозможности въезда на территорию Домовладения.
- 7.8. Запрещается складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на дорогах общего пользования и участках заезда, попадающих на территорию обочины дорог (кюветов).
- 7.9. В случае отсутствия возможности въезда грузового транспорта на территорию Домовладения, дальнейшее движение продолжать по закольцованной схеме движения, разворот грузовых автомобилей через обочины и элементы скрытого дренажа запрещен.

- 7.10. 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 с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других лиц.
- 7.11. Запрещается стоянка автомобилей на территории общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов).
- 7.12. Вывоз материалов, строительной техники, строительного оборудования (инструментов) с территории Поселка производить при личном присутствии Владельца, или по заявкам, предоставленным на пост охраны. Заявку предоставляет Владелец или другое лицо по простой письменной доверенности от Владельца не позднее даты вывоза материалов (до момента ввоза/вывоза). В заявке указывается перечень, количество вывозимого имущества, дата, подпись и Ф.И.О. лица, подтверждающего правомерность вывоза с его участка такого имущества.
- 7.13. Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории: съезде с внутрипоселковой дороги к участку Владельца (место между дорогой и домом). Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, грунте вне асфальтированной и выложенной плиткой дороги.
- 7.14. В случае участия в дорожном движении по территории Поселка Владелец, а также гости-участники дорожного движения обязаны соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке.
- 7.15. Владельцам, а также их гостям, участникам дорожного движения запрещается:
- 7.15.1. Проявлять антиобщественное и антисоциальное поведение на территории Поселка.
- 7.15.2. Передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.
- 7.15.3. Сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию.
- 7.15.4. Учебная езда.
- 7.15.5. Передвижение по территории поселка лиц, не достигших 16-тилетнего возраста на скутерах, мотоциклах, квадроциклах и аналогичных средствах передвижения в отсутствии родителей и/или совершеннолетних законных представителей.

8. Безопасность детей на территории поселка.

- 8.1. Вся ответственность по наблюдению за детьми лежит на родителях.
- 8.2. Тем не менее, в обязанность Владельцев, ведущих ремонтные работы входит: не допускать детей на стройплощадку домовладения, ограничивать их доступ в дома без отделки, не оставлять опасные строительные материалы и химические вещества на территории домовладения.
- 8.3. Жители и рабочие, осуществляющие ремонтную деятельность на территории поселка, при обнаружении детей, пытающихся проникнуть в запрещенные места, обязаны предотвратить проникновение, сделать замечание, и довести информацию до родителей.
- 8.4. Особое внимание уделить нахождению детей на водоеме, не оставлять их без присмотра.

- 8.5. Исключить нахождение в открытом доступе на территории Поселка легко воспламеняющихся материалов и жидкостей.
- 8.6. Не оставлять в открытом доступе оголенные высоковольтные провода.

9. Мусор и отходы.

- 9.1. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Служба эксплуатации заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 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 п.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 складироваться только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные у въездных ворот.
- 9.5. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Владельцем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.
- 9.6. Все пищевые отходы, равно как и другие отходы органического происхождения, например, трава, листья, а также бумажные салфетки и полотенца должны выбрасываться вместе.
- 9.7. ТБО вывозятся только из специальных мусорных баков. При складировании мусора (ТБО, строительный) на территории участка Владелец должен предусмотреть условия хранения, исключающие распространение данного мусора по Поселку и доступ животных к нему.
- 9.8. Стекло должно складироваться в отдельный контейнер.
- 9.9. Бумага и картон также должны собираться отдельно от остального мусора.
- 9.10. Упаковка из пластика и металла является пригодной к вторичной переработке, поэтому она должна собираться в отдельный контейнер.
- 9.11. Батарейки, ртутные лампы и иные опасные для окружающей среды предметы должны собираться в отдельные контейнеры.
- 9.12. Непригодный для вторичной переработки мусор также должен собираться отдельно.
- 9.13. Если собственник продолжительное время не вывозит мусор/контейнер с фасадной части здания, то после уведомления, Служба эксплуатации оставляет за собой право вывезти мусор собственными силами и за счет жителя по утвержденным расценкам.

10. Уборка территории Поселка.

- 10.1. Каждый Владелец обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.
- 10.2. Запрещается сжигать мусор на территории домовладений и поселка.
- 10.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега) осуществляется Службой эксплуатации, либо специализированной организацией, с которой Служба эксплуатации заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора. С целью соблюдения уровня шумового воздействия на

Владельцев механизированная уборка территории производится Службой эксплуатации в период с 8:00 до 22:00.

10.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками, привлекаемыми Службой эксплуатации.

11. Пользование прилегающей лесной зоной.

11.1. Поселок расположен рядом с естественным лесным массивом, являющимся поселковой рекреационной зоной. В лесном массиве запрещается разведение костров (кроме специально отведенных для этого мест), а так же любые иные действия, которые могут привести к загрязнению леса или ухудшению других потребительских характеристик лесной зоны как места отдыха.

11.2. Лесная зона является общедоступной зоной отдыха жителей Поселка.

11.3. При отдыхе в лесной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

11.4. Пользователи обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха, самостоятельно или с привлечением служащих Службы эксплуатации (за счет денежных средств Владельца).

12. Содержание домашних животных.

12.1. Владелец, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания (санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила), гарантирующие безопасность жизни и здоровья животного, других Владельцев Поселка и их имущества, а также тишину и порядок, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

12.3. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в бесспорном порядке хозяевами животных.

12.4. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Поселка запрещены:

12.4.1. содержание и разведение пчел;

12.4.2. содержание и разведение собак бойцовых пород;

12.4.3. содержание и разведение крупного рогатого скота;

12.4.4. содержание и разведение представителей отряда хищных;

12.4.5. содержание и разведение ядовитых представителей отрядов змей, пауков, непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;

12.4.6. содержание животных в подвалах, эксплуатируемых кровлях;

12.4.7. выгул животных на общих территориях Поселка без сопровождения хозяев и в неотведенных для этого местах;

12.4.8. появление с животными в местах общего пользования лиц, находящихся в состоянии алкогольного опьянения и детей младше 14 лет;

12.4.9. выгул животного без поводка или без намордника;

12.4.10. выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Поселка;

12.4.11. загрязнение животными мест общего пользования и объектов благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем немедленно.

12.4.12. купание животных в водоемах Поселка;

- 12.4.13. позволять животным на общественной территории разрывать клумбы, газоны. Если животное повредило клумбы или газоны, то Владелец обязан компенсировать работы по благоустройству – восстановлению поврежденного газона или клумбы.
- 12.4.14. использовать оборудование для промыва ног собакам в иных целях.

13. Правила пожарной безопасности.

- 13.1. Владельцы обязаны:
- 13.1.1. Соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей Поселка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара.
- 13.1.2. Уведомлять службу охраны Поселка, КПП, пожарную охрану о возникновении пожара.
- 13.1.3. 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.
- 13.2. На территории Поселка не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.
- 13.3. Владельцы обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами, грилем, барбекю.
- 13.4. Не допускается установка самодельных предохранительных пробок, загромождение запасных выходов.
- 13.5. Владельцы обязаны выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 13.6. 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.

14. Порядок снятия показаний счетчиков.

- 14.1. Снятие показаний счетчиков производится в период с 25 числа по последний день отчетного месяца в присутствии представителя Службы эксплуатации и Владельца.
- 14.2. Снятие показаний счетчиков воды и электричества проводится с занесением данных в специальный журнал. Собственник, его доверенное или контактное лицо и представитель Службы эксплуатации обязаны поставить подпись под совместно снятыми показаниями.
- 14.3. В случае если Владелец самостоятельно сообщает данные о показаниях счетчиков в Службу эксплуатации, он расписывается в специальном журнале снятия показаний счетчиков, либо заполняет данные по показаниям счетчика иным предусмотренным способом.
- 14.4. Бухгалтер Службы эксплуатации определяет финансовые показатели по итогам месяца по каждому ресурсу, Домовладению и заносит их в лицевой счет Владельца для последующего выставления счетов и оплаты.
- 14.5. При поступлении от инженера Службы эксплуатации данных по показаниям общих счетчиков бухгалтер рассчитывает дополнительные платежи по каждому ресурсу, потребленному в местах общего пользования с учетом потерь, и распределяет их на

каждое домовладение, пропорционально количеству жилых домов и зданий общественного назначения.

14.6. После определения размера платежа Владелец бухгалтер выставляет Владелцу счет на оплату потребленных коммунальных услуг.

15. Рассмотрение жалоб.

15.1. Владельцы должны прилагать максимум усилий для предотвращения возникновения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Владельцев не должны нарушать законных прав и интересов других Владельцев, действующего законодательства РФ.

15.2. В случае возникновения факта нарушения данного Регламента каждый Владелец или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Службу эксплуатации. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

15.3. Служба эксплуатации обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 5 дней с момента ее поступления.

16. Ответственность за нарушение правил.

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

16.2. При нарушении настоящих правил, владелец участка обязан:

- оплатить в Службу эксплуатации Поселка штраф в размере 5 000,00 рублей за каждое нарушение;
- устранить все допущенные нарушения за счет собственных средств или, если нарушение было устранено силами Поселка, возместить расходы в полном объеме;
- при повреждении имущества Поселка, возместить ему причиненный ущерб в полном объеме.

16.3. В случае несоблюдения настоящего Регламента с целью привлечения Владельцев к административной ответственности Служба эксплуатации имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Челябинской области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории Челябинской области, надлежащему состоянию и содержанию расположенных на ней объектов.

16.4. Все нарушения санитарно-технических норм оформляет Служба эксплуатации с выдачей предписания Владельцу и подрядчику, допустившим нарушение. До момента устранения замечаний, указанных в предписании, работы могут быть приостановлены. Лицо, допустившее нарушение, обязано компенсировать Службе эксплуатации все расходы, связанные с устранением последствий, возникших в результате допущенных им нарушений.