Правила проживания

В КВАРТАЛЕ ТАУНХАУСОВ «ВЯЗЕМСКОЕ»

УТВЕРЖДЕНЫ РЕШЕНИЕМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
(ПРОТОКОЛ №5 ОТ «14» ДЕКАБРЯ 2018 Г.)

Настоящие Правила проживания (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом квартала таунхаусов «Вяземское» (далее «КТ») и обязательны для соблюдения всеми Собственниками, их родственниками, гостями, приглашенными лицами и обслуживающим персоналом.

1. Общие положения.

1.1. Правила проживания в квартале таунхаусов «Вяземское» утверждены общим собранием Собственников недвижимости. Протокол № 5 от 14 декабря 2018 года.

1.2. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории КТ на основе принципов самоорганизации, самоуважения и самофинансирования Собственников.

1.3. Правила являются публичным документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любой житель КТ, а также приглашенное лицо, гость и обслуживающий персонал. Правила подлежат опубликованию на сайте ТСН «Вяземское» http://vyasemy.ru.

1.4. Каждый Собственник обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих в КТ, а также лиц, временно находящихся на территории КТ.

1.5. Собственники несут ответственность за соблюдение данных правил их родственниками, гостями, приглашенными лицами, обслуживающим персоналом и всеми другими лицами, приглашенными Собственником на территорию КТ.

1.6. Собственники должны прилагать максимум усилий для избежания конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Собственника не должны нарушать законных прав и интересов жителей КТ.

1.7. Ответственность за жизнь и здоровье ребенка на территории КТ несут его законные представители (родители, опекуны, попечители или другие совершеннолетние лица).

1.8. Запрещается детям в возрасте до 18 лет приводить на территорию КТ посторонних лиц без предварительного согласования с законными представителями (родителями, или опекунами, или попечителями).

2. Внешний вид земельных участков и фасадов домов на территории КТ.

2.1. Каждый Собственник обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и сооружений, расположенных на этом земельном участке, таким образом, чтобы они не диссонировали с окружающей застройкой и соответствовали архитектурному стилю КТ.

2.2. Зеленые насаждения, расположенные на земельных участках, находящихся в ведении Собственника, не должны нарушать соляризацию жилых помещений иных Собственников, оказывать разрушающее воздействие на фасады, кровлю и фундамент зданий КТ, являться источником повышенной опасности (сильно наклонено, достигает кроной линии электропередач и т.п.). Собственник земельного участка обязан обеспечивать безопасность зеленых насаждений, расположенных на этом участке, путем своевременной обрезки и санитарной обработки этих зеленых насаждений за свой счет.

2.3. В случае использования изгородей и заборов должны соблюдаться общие требования к конструкции (соблюдение линии застройки), единая цветовая гамма. При строительстве заборов между соседними земельными участками его высота не должна превышать высоту фасадного забора. При этом, высота и материал изготовления заборов между соседними участками определяется по согласованию между Собственниками участков, имеющих общую границу. Преимущественным материалом при ограждении земельных участков является материал, из которого изготовлен фасадный забор. По согласованию между Собственниками соседних участков допускается устанавливать сплошной забор между соседними участками.

2.4. Внешний вид, размеры, расположение и закрепление цветочных ящиков, горшков и висячих корзин на или около фасадов домов, выходящих на общую территорию КТ, должны быть предварительно согласованы с ТСН.

2.5. Внешний вид, размеры, расположение и закрепление кондиционеров на или около фасадов домов, выходящих на общую территорию КТ, должны быть предварительно согласованы с ТСН.

2.6. Внешний вид, размеры, расположение и закрепление входных дверей и оконных рам на фасаде домов, выходящих на общую территорию КТ, должны быть предварительно согласованы с ТСН.

2.7. Техническое и стилевое решение козырька над входной дверью в квартиру установлены Протоколом №4 внеочередного общего собрания Собственников объектов недвижимости в квартале таунхаусов «Вяземское» от 27 июня 2018г.

3. Озеленение на общественных газонах и лужайках.

3.1. Любые посадки на территории КТ требуют предварительного согласования с ТСН.

3.2. Растение (дерево), посаженное на общественной территории, становится общим достоянием всех жителей КТ и последующие его перемещения/удаление требуют согласования с ТСН.

4. Пользование дорогами и движение на территории КТ.

4.1. Дороги на территории КТ предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории КТ грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, подвоза строительных материалов, габаритных предметов домашнего обихода, а также, в экстренных случаях, для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности. После окончания выполнения указанных функций грузовой автотранспорт должен покинуть территорию КТ. При этом проезд и нахождение на территории КТ грузовых машин для погрузки и выгрузки стройматериалов, имущества жителей КТ, а также для обеспечения процесса строительства, допускается в течение не более 180 минут.

4.2. В жилой зоне, которой является вся территория КТ, пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств.

4.3. Движение на территории КТ осуществляется со скоростью не более 10 км/ч.

4.4. В целях сохранения целостности дорожного покрытия и исключения возможности сильного загрязнения дорог грузовым транспортом, движение грузового транспорта по территории КТ должно быть упорядочено ТСН.

4.5. Проезд грузового транспорта на территорию КТ осуществляется в период с 9.00 до 19.00, с понедельника по субботу (включительно). В воскресенье и праздничные дни проезд грузового транспорта на территорию КТ запрещен.

4.6. Мойка автотранспорта, а так же ремонт автотранспорта, загрязняющий территорию КТ, запрещен.

4.7. Собственники, их родственники, гости, сотрудники, а так же любые лица, находящиеся на территории КТ по инициативе Собственников, обязаны в соответствии с федеральным и местным законодательством соблюдать тишину. Запрещается движение (катание) взрослых и несовершеннолетних на автомобилях с поврежденным глушителем, а также специально установленным, производящим повышенный шум, а также мотоциклах, мотороллерах, мопедах и прочей автотехники, производящих повышенный шум, по дорогам КТ в любое время суток.

4.8. Парковка автомобилей Собственников, их родственников, гостей, сотрудников и т.д. регламентируется отдельным «Положением о правилах парковки на территории КТ Вяземское».

5. Мусор и отходы

5.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой ТСН заключает договор, в порядке и на условиях такого договора.

5.2. Бытовой мусор и пищевые отходы должны выбрасываться в общие контейнеры для сбора ТБО, либо по отдельному договору с ТСН в специально предназначенные для этого контейнеры.

5.3. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков Собственников на общую территорию или за территорию КТ, а также засорять чем-либо ливневую канализацию.

5.4. Строительный мусор, снег, земля и др. должны вывозиться с территории **Собственников** самостоятельно и за их счет.

5.5. Не допускается разбрасывание и хранение на территории КТ строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов (в т.ч. окурков).

5.6. В случае самостоятельной чистки кровли дома, козырьков от снега и мусора, Собственник обязан в течение суток убрать снег и/или мусор с общей территории КТ самостоятельно и за свой счет.

6. Домашние животные.

6.1. Собственник, на участке и/или в помещении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей КТ и их имущества, а также тишину и порядок.

6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, незамедлительно убирать отходы жизнедеятельности животных и пр.), вне зависимости от размера питомца.

6.3. Содержание на территории КТ скота, домашней птицы и диких зверей запрещено.

6.4. Выгул собак осуществляется только на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указан номер телефона владельца. Животным, проявляющим агрессию по отношению к людям или другим животным, при этом следует надевать намордник.

6.5. Запрещается выгул животных на территории детских площадок.

6.6. Владелец домашнего животного имеет право на охрану своего питомца по закону, поскольку любое животное является частной собственностью.

6.7. Выгул собак без поводка на территории КТ допускается только в специально отведенном для этого месте, имеющем ограждение по периметру.

7.Поведение на общей территории КТ.

7.1. Запрещается распитие спиртных напитков и курение на территории детских площадок, под окнами домов и в иных общественных местах согласно действующему законодательству.

7.2. Запрещается наносить урон общему и личному имуществу.

7.3. Запрещается совершать социально опасные действия.

7.4. На территории КТ все обязаны соблюдать тишину, не пользоваться звуковыми сигналами автомобилей, включать громкую музыку и др., особенно в вечернее и ночное время (с 22.00 до 8.00).

7.5. Законные представители (родители, опекуны, попечители и т.д.) обязаны убирать игровые предметы с проезжей части, тротуаров, газонов.

7.6. Нахождение детей до 16 лет в зоне барбекю допускается только в сопровождении взрослых.

7.7. Во избежание причинения помех при выполнении работ по уборке территории КТ Собственник, в случае длительного отсутствия на территории КТ (более двух суток), обязан заблаговременно уведомить ТСН о припаркованном автомобиле и предоставить номер телефона контактного лица, имеющего право переставить автомобиль. В случае невыполнения данного обязательства, автомобиль может быть перемещен по территории КТ Вяземское. Расходы за услуги эвакуатора Собственником возмещаются самостоятельно. Правила перемещения и условия, при которых ТСН может совершить такое перемещение, описаны в Правилах парковки автотранспорта на территории КТ Вяземское.

7.8. Во избежание нарушения эстетического вида КТ, запрещается размещать и вывешивать предметы домашнего обихода, одежды, утвари, белья, постельных принадлежностей и т.д. на крыльце и фасадной части дома.

8. Правила пожарной безопасности.

8.1. Все лица, находящиеся в КТ обязаны:

- соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях КТ, а также в помещениях, на земельных участках;
- соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися (далее по

тексту – «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее по тексту – «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

8.2. На территории КТ запрещается:

- хранение ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ, и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с Исполнителем;
- загромождать выездные ворота и проезды;
- оставлять транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков или при наличии течи горючего и масла;
- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить тару из-под горючего, масло, а также горючее и масла;
- подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;
- сжигать отходы и тару;
- устраивать свалки горючих и других отходов;
- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест;
- пользоваться открытым огнем вне специально оборудованных для этого мест, за исключением придомовых участков Собственников, при условии соблюдения требований противопожарной безопасности.

8.3. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

8.4. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) Собственник (или его ответственное лицо), обязан:

- незамедлительно уведомить об этом представителей **Исполнителя,** известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О. и принадлежность к КТ);
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

9. Организация системы безопасности на территории КТ.

9.1. На территории КТ организован стационарный контрольно-пропускной пункт и контроль периметра внутри поселковых дорог и общественных зон КТ;

9.2. На территории КТ организованы мероприятия безопасности с использованием технических средств защиты;

9.3. На территории КТ действует контрольно-пропускной режим.

10. Организация контрольно-пропускного режима.

10.1. Все лица, пребывающие на территорию КТ, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. Собственники обязаны своевременно предоставлять представителям Исполнителя данные на себя, членов своей семьи и других лиц для оформления пропускных документов для въезда/прохода на территорию КТ.

10.2. До введения системы контроля доступа на территорию КТ документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт, является пропуск (постоянный, временный).

- Постоянный пропуск выдается Собственникам, членам их семей и постоянно проживающим с ними лицам.
- В случае сдачи жилья Собственником в аренду, Арендатор обязан сообщить Исполнителю о данном факте.
- Временные пропуска выдаются по письменному заявлению Собственника.
- В случае необходимости разрешения входа на территорию КТ третьих лиц (гостей Собственника) сотрудник охраны получает такое разрешение от Собственника по телефону с авторизованного номера или другим доступным способом.

10.3. Проезд грузового автотранспорта осуществляется по предварительной заявке у ТСН, либо при личной встрече грузового автотранспорта Собственником (его представителем) на контрольно-пропускном пункте.

10.4. Проезд грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 5 тонн на территорию КТ может быть ограничен с целью сохранения дорожного полотна.

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

10.6. В случае использования Собственником пультовой охраны квартиры (сигнализации), Собственник обязан уведомить Исполнителя и сообщить наименование организации, осуществляющую охрану квартиры.

11. Подготовка к проведению ремонтных работ и порядок их выполнения

11.1. До начала работ Собственнику необходимо согласовать с ТСН проект, на основании которого будут выполняться работы. При отсутствии проекта написать заявление ТСН о проведении работ. В любом случае, подготовка и проведение работ не должны противоречить настоящим Правилам, рекомендациям специалистов и другим документам, регламентирующим правила эксплуатации зданий и организацию ремонтных и строительных работ.

11.2. Без согласования с ТСН запрещается:

- Использовать тяжелую и самодвижущуюся строительную технику (тракторы, компрессоры, краны, автовышки, буровые вышки и т.д.)

- Производить самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической энергии, газа, воды, канализации и прочее.
- Совершать действия, нарушающие целостность наружных стен, кровли, несущих элементов здания, фундаментов и систем коммуникации и снабжения коммунальными ресурсами.
- Устанавливать наружные элементы систем кондиционирования.
- Осуществлять газификацию помещения.

11.3. Весь строительный материал, находящийся на общей территории, должен быть складирован в определенном месте и иметь организованный вид хранения, но не более, чем на 24 часа. За сохранность данного материала несет ответственность сам Собственник.

11.4. Запрещается без письменного разрешения ТСН:

- Проведение вне стен домовладения работ, повреждающих места и объекты общего пользования, чужие домовладения, все виды покрытий;
- Повреждать оптоволоконный кабель;
- Загромождать пути подъезда, проходов, эвакуации строительными материалами, отходами, инструментами и прочими предметами;
- Сливать строительные отходы как жидкого, так и другого состояния в систему хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
- Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимых уровней шума и вибрации;
- Производить работы без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушение стен и потолков;
- Производить работы повышенной опасности (газо-электросварка, резка, пайка, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности;
- Самовольно отключаться или подключаться к действующим инженерным сетям, приборам учета и т.п.

11.5. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, ТСН вправе выписать предписание на устранение замечаний.

11.6. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, или деревьям, а также любому другому общему имуществу, на Собственника возлагается ответственность за причиненный ущерб.

12. Порядок нахождения рабочих на территории КТ

12.1. Собственники оформляют для рабочих пропуска для прохода на территорию КТ. Данные пропуска оформляются в ТСН.

12.2. Проживающие на территории КТ рабочие должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, и порядок, установленный в Правилах проживания в КТ.

12.3. Не допускается нахождение рабочих на территории КТ в нетрезвом состоянии.

12.4. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии оформляются ТСН соответствующими актами в письменном виде.

ТСН, при наличии указанных нарушений вправе в одностороннем порядке приостановить доступ рабочим и строительной технике на территорию КТ.

12.5. Не допускается использование общественных мест (зоны барбекю, детских площадок и т.п.) рабочими Собственника. При нарушении или порчи общего имущества вся ответственность возлагается на Собственника.

12.6. Рабочие обязаны соблюдать порядок проведения «шумных» работ: с понедельника по субботу (за исключением праздничных дней) с 9.00 до 19.00 с обязательным перерывом на «тихий час» с 13.00 до 15.00. В воскресные и праздничные дни проведение «шумных» работ не допускается.

13. Ответственность за несоблюдение Правил.

13.1. По факту нарушения Правил проживания в квартале таунхаусов Вяземское, ТСН составляет Акт о выявленном нарушении в порядке, установленном Договором управления квартала таунхаусов «Вяземское», форма которого утверждена общим собранием Собственников (Протокол №5 от «14» декабря 2018 года). Акт должен содержать указание на сам факт нарушения, лицо, его допустившее, а в случае, если нарушение повлекло причинение ущерба имуществу другого Собственника или общему имуществу, указывается факт причинения такого ущерба. К Акту могут быть приложены материалы фото- и видеофиксации нарушения и его последствий. Данный Акт составляется в двух экземплярах, один из которых подлежит передаче в дела ТСН на хранение, другой направляется Собственнику не позднее 2 (рабочих) дней с момента выявления нарушения, либо вручается Собственнику под роспись.

13.2. Акт о выявленном нарушении является основанием для начисления Собственнику штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждое нарушение.