

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ и ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА в коттеджном посёлке «Берёзовка» ДНТ «Здоровая жизнь»

Настоящие правила проживания и пропускного режима в коттеджном посёлке «Берёзовка» (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом коттеджного посёлка «Берёзовка» ДНТ «Здоровая жизнь» (далее по тексту «Посёлок») и обязательны для соблюдения всеми жителями коттеджного посёлка (далее по тексту «Жители»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Посёлка для целей проживания, включая любых гостей и приглашённых лиц.

Проживание в посёлке «Берёзовка» отличается от проживания в обычном частном доме или квартире тем, что каждый домовладелец имеет возможность не только наслаждаться комфортом и удобством загородной жизни, но и принять активное участие в жизни посёлка, его гармоничном развитии, формировании правил поведения и норм общежития.

Необходимо понимать, что только уважение каждым жителем прав других жителей сможет обеспечить порядок и безопасность в Посёлке, защитить законные интересы как отдельных домовладельцев, так и всех жителей Посёлка в целом.

Правила проживания размещены на информационном стенде, расположенном на территории Посёлка, а также на официальном сайте Посёлка в телекоммуникационной системе Интернет: www.berezovka40.ru (www.berezovka40.com).

Предложения и пожелания относительно внесения изменений в действующую редакцию Правил необходимо присылать на адрес электронной почты Управляющего Посёлком (далее по тексту «Управляющий»).

Управляющий постоянно ведёт работу над совершенствованием Правил, поэтому все предложения обязательно будут рассмотрены.

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила призваны обеспечить определённые комфортные стандарты проживания на территории посёлка «Берёзовка» на основе принципов самоорганизации Жителей и взаимного уважения.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.3. Каждый Собственник и проживающие с ним лица (а также посещающие собственника или членов его семьи гости, приглашённые лица) (далее — Собственник и проживающие с ним лица) обязаны соблюдать настоящие Правила.

1.4. Действия Собственника и проживающих с ним лиц не должны нарушать законных прав и интересов других Жителей Посёлка.

2. Порядок пропускного режима.

2.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Посёлка организован пропускной режим на территорию Посёлка.

2.2. Пропускной режим устанавливается на основании решения правления ДНТ «Здоровая жизнь».

2.3. Пропускной режим заключается в обеспечении работниками охраны комфортного и беспрепятственного пропуска на территорию Посёлка только собственников и проживающих с ними лиц как на средствах личного транспорта, так и без него.

2.4. Пропускной режим обеспечивают наёмные сотрудники охраны (далее «Охрана»).

2.5. Обеспечение пропускного режима на территорию Посёлка осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (КПП).

2.6. Пропуск автотранспорта на территорию Посёлка производится по постоянным и временным (разовым) пропускам установленного образца, оформляемым Управляющим.

2.7. Проход/въезд на территорию Гостей осуществляется по заявке собственника, сделанной посредством личного обращения или звонка по телефону дежурному КПП (заявка на пропуск принимается с телефонных номеров собственника, предварительно внесённых Управляющим в реестр номеров и переданных дежурному поста). Гостевой (номерной) пропуск передаётся Гостю сотрудником охраны и возвращается при выезде. Гостям (посетителям) Посёлка, прибывшим без предварительной заявки на пропуск, предлагается временно припарковаться у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда по телефону. По желанию посетителя сотрудник охраны может самостоятельно навести необходимые справки.

2.8. Проход/въезд на территорию лиц, не проживающих на территории Посёлка без согласования с собственником, не допускается.

2.9. Въезд грузовых автомобилей и специальной техники на территорию коттеджного посёлка, доставляющих материалы или иной груз, осуществляется по оформленному транспортному пропуску и к месту выгрузки (выполнения работ) должен сопровождаться собственником или уполномоченным им лицом по предварительному согласованию с Управляющим.

2.10. При проезде автотранспорта по территории Посёлка все виды пропусков должны быть размещены на лобовом стекле автомобиля.

2.11. При выезде с территории Посёлка автотранспортных средств, в отношении которых у работника охраны возникли законные основания для досмотра груза, он может предложить водителю автотранспорта показать вывозимый груз. В случае отказа показать груз и достаточных данных, свидетельствующих о наличии признаков хищения груза, работник охраны должен доложить о происшествии Управляющему и обеспечить возможность нахождения этого автомобиля на территории Посёлка.

2.12. Проход и проезд на территорию Посёлка представителей государственных и административных органов осуществляется исключительно при исполнении ими должностных обязанностей и производится по служебным удостоверениям.

2.13. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи с личным составом, вызванные в Посёлок, при следовании на пожар (аварию, Ч.С.) с включёнными проблесковыми маячками и подачей звукового сигнала «сирена» пропускаются через КПП беспрепятственно.

2.14. В соответствии с настоящими Правилами Управляющий принимает на себя обязательства по учёту лиц, транспортных средств, прибывающих/убывающих на территорию Посёлка/с территории Посёлка, товарно-материальных ценностей, ввозимых/вывозимых на территорию Посёлка/с территории Посёлка.

3. Внешний вид земельных участков и построек на территории Посёлка.

3.1. Внешний облик застройки Посёлка является общим достоянием всех Жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Целью настоящих Правил является повышение инвестиционной привлекательности Посёлка. Этого можно достичь только совместными усилиями при взаимном уважении и соблюдении интересов друг друга.

3.2. Жилой дом и участок, принадлежащие домовладельцу, должны использоваться исключительно для проживания.

3.3. Использование дома и участка в коммерческих целях не допускается, за исключением случаев сдачи в аренду. Домовладелец обязан предоставить Управляющему копию Договора аренды и контактные данные арендаторов, а также обеспечить получение арендатором копии настоящих Правил проживания в Посёлке. Договор аренды должен предусматривать выполнение арендатором настоящих Правил без исключений.

3.4. Каждый Житель обязан обеспечивать опрятный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, а также построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с общей концепцией застройки Посёлка.

3.5. Жители обязаны содержать фасады домов на своих участках в порядке, своевременно и за свой счёт производить ремонт.

3.6. В тёмное время суток предпочтительно освещать вход в дом и въезд в гараж.

3.7. Внешний вид участков должен быть аккуратным и ухоженным, трава на участке и прилегающей обочине должна быть покослена с учётом санитарных норм и требований пожаробезопасности. Зелёные насаждения, находящиеся в зоне линии электропередачи должны быть обрезаны. На участках не допускается складирование материалов и использование устройств, которые выделяют неприятные запахи (химические вещества, выгребные ямы, туалеты и т.д.). Не допускается также разводить костры с использованием веществ, выделяющих густой и/или едкий дым.

Если собственник продолжительное время не приводит в порядок принадлежащий ему участок и прилегающую к этому участку обочину, то после уведомления, Управляющий оставляет за собой право произвести работы собственными силами и за счёт Жителя по утверждённым расценкам (Приложение №1).

Запрещается длительное складирование строительных материалов и мусора где-либо на участке и в его непосредственной близости, кроме специально установленных для этих целей мест.

3.8. Заборы должны соответствовать установленному образцу (материал изготовления, цвет окраски, высота и прозрачность), постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

3.9. Жители обязаны согласовывать с Управляющим, а также с соседями, работы на территории домовладения, связанные с новым строительством, не предусмотренным планом застройки Посёлка (участка). Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения строительных норм и правил согласно СНиП 30-02-97 (ред. 2010 г.), общей концепции застройки, интересов Жителей Посёлка и соседних участков в частности.

3.10. Осуществление работ в непосредственной близости от инженерных коммуникаций (линии электропередачи, газо- и водопровода) в обязательном порядке согласовывается с Управляющим и проводится с соблюдением мер безопасности.

3.11. Во избежание повреждения коммуникаций, проходящих по участку, при проведении любых земляных работ, включая посадку деревьев и кустарников, Жители должны в обязательном порядке согласовать выполнение работ с Управляющим.

В случае причинения ущерба имуществу общего пользования, лицо, причинившее данный ущерб, компенсирует его за счёт собственных средств.

3.12. Жители не могут высаживать растения, деревья и кустарники с внешней стороны забора и на общей территории Посёлка без согласования с Управляющим. Для проведения данных мероприятий необходимо подать заявление Управляющему, предоставить план посадки и после получения согласования, приступить к проведению мероприятий. Уход и обеспечение сохранности данных посадок лежит полностью на домовладельцах.

3.13. Жители Посёлка могут проводить коллективные работы (в основном в весенний период), направленные на благоустройство и поддержание санитарного состояния дорог внутри Посёлка и прилегающей к Посёлку территории, а также поддержания в надлежащем состоянии инфраструктуры и объектов общего пользования, ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий и т.п.

4. Пользование дорогами на территории Посёлка.

4.1. Дороги на территории Посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Посёлка грузового автотранспорта и другой тяжёлой 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.

4.2. В отдельных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Посёлка, а также для обеспечения процесса строительства и землеустроительных работ.

4.3. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 20 км/час.

Передвижение на автотранспорте по территории Посёлка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Посёлка, категорически запрещается учебная езда на автотранспорте.

4.4. Проезд тяжёлой техники, большегрузного транспорта на территорию Посёлка осуществляется в период с 9.00 до 20.00. Въезд длинномеров (тягач с полуприцепом) на территорию Посёлка не допускается.

4.5. Домовладельцы (или их доверенные лица или гости) обязаны парковать автомобили и/или другие транспортные средства на специально оборудованных парковочных местах в пределах своих участков или гостевой парковке.

Водители, совершающие остановку на территории Посёлка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

4.6. У владельцев автомобилей и/или других транспортных средств, передвигающихся по территории Посёлка, должны быть соответствующие пропуска.

4.7. Перемещение граждан на иных транспортных средствах, оборудованных двигателями внутреннего сгорания (квадроциклы, мотовездеходы, снегоходы и т.п.) по территории Посёлка разрешено с ограниченной скоростью не более 20 км/час и по кратчайшему расстоянию от домовладения до КПП.

4.8. Мойка и ремонт автомобилей и/или других транспортных средств на территории общего пользования и инфраструктуры Посёлка не допускается.

5. Мусор и отходы.

5.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющий заключает договор на обслуживание в порядке и на условиях такого договора. Вывоз твёрдых бытовых отходов от сборных пунктов и его дальнейшая транспортировка осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населённых мест».

5.2. Исполнитель обеспечивает вывоз бытового мусора не менее одного раза в неделю.

5.3. Вывоз крупногабаритного, строительного мусора и спиленных деревьев осуществляется по заявкам Жителя Посёлка и оплачивается отдельно (Приложение №1).

5.4. Бытовой мусор и пищевые отходы складироваться только в специально предназначенные для этого контейнеры. Бытовой мусор должен быть помещён Жителем в специальный герметичный пакет, приобретаемый им за свой счёт.

5.5. Мусор должен быть упакован и помещён в специальный контейнер Жителем таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

5.6. На территории Посёлка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведённые 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.

5.7. В случае нарушения требований п.5.6. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

5.8. Если собственник продолжительное время не вывозит мусор с фасадной части участка, то после уведомления, Управляющий оставляет за собой право вывезти мусор собственными силами и за счёт Жителя по утверждённым расценкам (Приложение №1).

5.9. Каждый собственник обязан установить профессиональную систему биологической очистки канализационных стоков. Не допускается применение негерметичных накопительных ёмкостей.

6. Домашние животные.

6.1. Житель, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья Жителей Посёлка и их имущества, а также тишину и порядок.

6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

6.3. Содержание на территории Посёлка скота, домашней птицы и диких зверей регулируется особыми правилами и допускается только в границах отдельных территориальных зон.

6.4. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего владения только на поводке.

6.5. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

6.6. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.

7. Контроль за шумом.

7.1. На территории Посёлка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 21-00 до 9-00) время, когда Жители Посёлка отдыхают.

7.2. Контроль за шумом осуществляется самими Жителями.

7.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 20.00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению. В летнее время устанавливается дневной перерыв в производстве шумных работ с 13 до 15 часов.

7.4. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения в не оговорённый настоящими Правилами период времени, Житель обязан предупредить соседей и Управляющего о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня и завершить мероприятие к 23 часам.

8. Рассмотрение жалоб.

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

8.2. Управляющий обязан рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 15 дней с момента её поступления.

8.3. Управляющий по первому требованию обязан предоставить журнал жалоб и предложений.

9. Ответственность за несоблюдение Правил.

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

9.2. В случае несоблюдения Жителями Посёлка настоящих Правил Управляющий с целью привлечения таких Жителей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Калужской области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории Калужской области, надлежащему состоянию и содержанию расположенных на ней объектов, в том числе при проведении земляных, ремонтных и иных видов работ, в порядке установленном законодательством РФ.

Приложение №1
к «Правилам проживания и пропускного режима
в коттеджном посёлке «Берёзовка» ДНТ «Здоровая жизнь»,
утверждённых решением общего собрания
ДНТ «Здоровая жизнь»
протокол общего собрания от 26 мая 2018 г.

Стоимость работ, выполняемых подрядными организациями и частными лицами, согласно п.3.7, п.3.8, п.5.3 и п.5.8 «Правил проживания и пропускного режима в коттеджном посёлке «Берёзовка» ДНТ «Здоровая жизнь», утверждённых решением общего собрания ДНТ «Здоровая жизнь»:

№ п/п	Наименование работ, услуг	Стоимость, руб.
1	Санитарная противопожарная уборка одинарного участка и прилегающей к нему территории	5000.00
2	Санитарная противопожарная уборка двойного участка и прилегающей к нему территории	10000.00
3	Обкос обочин, прилегающих к одинарному участку	500.00
4	Обкос обочин, прилегающих к двойному участку	1000.00
5	Вывоз крупногабаритного и строительного мусора с фасадной части участка после уведомления Управляющего	По расценкам специализированной организации
6	Вывоз крупногабаритного, строительного мусора и спиленных деревьев по заявкам Жителя Посёлка	По расценкам специализированной организации
7	Покраска и ремонт забора	По расценкам специализированной организации