

Утверждено:
Исполнительный директор
НП «Зеленый холм»
Выбочкин Г.Р.



«24» февраля 2014г.

ПРАВИЛА проживания в коттеджном поселке Грин Хилл и о порядке содержания общего имущества поселка

Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка на основе принципов самоорганизации и самообеспечения.

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

Каждый Житель Поселка обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения установленных Правил и обязанностей, как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, использующих Жилой дом на основании договоров аренды или ином праве пользования, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

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

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

- 1.1. **Поселок** – коттеджный поселок, состоящий из 122 индивидуальных жилых домов и 1 здания административно-бытового корпуса, объединенных общими сетями и сооружениями, общими проездами, местами общего пользования и огороженный по периметру общей оградой, расположенный в границах земельных участков общей площадью 29,15 га, отведенных под индивидуальное жилищное строительство, местоположение: Московская область, Истринский район, Обушковское с/п, западнее д. Аносино.
- 1.2. **Жители поселка** – собственники и/или инвесторы индивидуальных жилых домов в Поселке, а также любые другие лица, постоянно либо временно использующие недвижимое имущество в Поселке (арендаторы). При наличии нескольких лиц на стороне инвестора, собственника или арендатора индивидуального жилого дома, настоящий Договор считается подписанным от имени всех, даже если он подписан одним из них. Для целей настоящего договора к жителям поселка отнесены инвесторы и/или собственники и/или арендаторы здания административно-бытового корпуса.
- 1.3. **Жилой дом** – коттедж, любой из 123 индивидуальных жилых домов Поселка. Для целей настоящего Договора к Жилым домам приравнивается здание административно-бытового корпуса.
- 1.4. **Общее имущество Поселка:**
 - Сети и сооружения электроснабжения в составе: линия электропередач 10 кВ от РП-10 до ТП №1 и ТП №2; ТП №1 и ТП №2, линия электропередач 0,4 кВ от ТП №1 и ТП №2 до шкафов ЩР; шкафы ЩР, светильники и их комплектующие, а также иной материал, связанный с освещением Поселка;
 - Сети и сооружения водоснабжения в составе: водозаборное устройство: 2 скважины, накопительные емкости, сетевые и пожарные насосные группы, здание; магистральные сети, колодцы, фильтры обезжелезивания;

- Сети и сооружения хозяйственно-бытовой канализации в составе: КНС № 1, КНС № 2, магистральные трубопроводы из КНС №1 и КНС №2, бактериальные установки, смотровые и ревизионные колодцы;
 - Сети и сооружения ливневой канализации в составе: сети Поселка от ливневых очистных сооружений, приемные колодцы, накопительный резервуар, насосная группа;
 - Телефонная канализация (от здания административно-бытового корпуса до ввода в индивидуальные жилые дома);
 - Дороги и тротуары на территории Поселка;
 - Ограждения по периметру Поселка и ограждения земельных участков внутри Поселка;
 - Детская и две спортивные площадки на территории Поселка;
 - Элементы озеленения и благоустройства, в том числе: искусственный пруд с переходным мостиком и водопадом; газоны; малые архитектурные сооружения, зоны отдыха;
 - Земельные участки, на которых расположены вышеуказанные сети и сооружения, с элементами озеленения и благоустройства.
- 1.5. **Места общего пользования** – зоны отдыха, детская и две спортивные площадки, тротуары и дороги, прочие элементы благоустройства, расположенные на территории Поселка.
- 1.6. **Управляющая компания** – Некоммерческое партнерство по управлению имуществом «Зеленый холм» - осуществляет управление Общим имуществом Поселка.
- 1.7. **Эксплуатирующая компания** – ООО «Дипстар» - осуществляет эксплуатацию Общего имущества Поселка на основании Договора с Управляющей компанией.

2. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- 2.1. Жилой дом и земельный участок, принадлежащие домовладельцу, должны использоваться исключительно для проживания.
- 2.2. Использование жилого дома и земельного участка в коммерческих (торговых, офисных, и прочих предпринимательских) целях не допускается, за исключением случаев сдачи в аренду. Сдача дома в аренду допускается на срок не менее 6 месяцев. Домовладелец обязан обеспечить получение арендатором копии настоящих Правил. Договор аренды должен предусматривать выполнение арендатором настоящих Правил.
- 2.3. Содержание жилого дома и земельного участка является обязанностью домовладельца, который должен поддерживать жилой дом и земельный участок в надлежащем состоянии:
- 2.4. Для сохранения архитектурного решения жилой застройки Поселка Жители обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке, в т.ч. своевременно производить ремонт фасада жилого дома и прочих сооружений на земельном участке. Все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми.
- 2.5. Любое новое строительство, перестройка и реконструкция уже существующих зданий и сооружений на территории Поселка возможна только при соблюдении действующих в РФ строительных норм и правил. Расстояние между постройками на участке и от построек до внутренних заборов должно соответствовать строительным нормам.
- 2.6. Возведение зданий, сооружений и хозяйственных построек на территории земельных участков производится с письменного согласия Управляющей компании в соответствии с единой архитектурной концепцией Поселка.
- 2.7. Жилой дом должен содержаться в исправном техническом состоянии, в т.ч. должны соблюдаться правила пользования водопроводом и канализацией и рационально расходоваться водопроводная вода.
- 2.8. Условия подключения к инженерным сетям Поселка должны соответствовать выданным Управляющей компанией Техническим условиям на подключение к инженерным сетям и подписанным Актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.
- 2.9. В случае самовольного подключения оборудования к инженерным сетям, расположенным на территории Поселка, Житель поселка обязан выплатить

- эксплуатационные расходы (тарифы) в тройном размере за период обнаружения Эксплуатирующей компанией факта подключения оборудования до устранения нарушения, даже если самовольное подключение производилось его работниками.
- 2.10. В случае подключения устройств обеспечивающих большее потребление электроэнергии, чем это предусмотрено техническими характеристиками электрораспределительного оборудования установленного на территории поселка, эксплуатирующая организация вправе отключить подачу электроэнергии к коттеджу, где установлены подобные устройства. Подача электроэнергии к коттеджу возобновляется только после демонтажа устройств обеспечивающих большее потребление электроэнергии и за отдельную плату по соглашению с эксплуатирующей организацией.
 - 2.11. В случае не допуска сотрудников эксплуатирующей организации на участок и в коттедж для проверки пожарной безопасности, соблюдения Жителем поселка санитарных правил, эксплуатирующая организация вправе ограничить подачу электроэнергии, водоснабжения, газоснабжения до устранения Жителем поселка нарушения Правил (Приложение № 1).
 - 2.12. Внешний вид участков перед Жилыми домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).
 - 2.13. На территории Поселка должны соблюдаться общие требования к конструкции внешних изгородей и заборов (просматриваемый забор высотой не более 1,8 м, соблюдение линии, единая цветовая гамма).
 - 2.14. Запрещается складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо на участке, кроме специально установленных для этих целей мусоросборников, контейнеров или накопителей.
 - 2.15. Запрещается вывешивать любые знаки и объявления, в том числе объявления о продаже домах, участках и заборах.

3. О ПОКОЕ И ТИШИНЕ В НОЧНОЕ ВРЕМЯ.

- 3.1. Каждый Житель поселка обязуется не допускать своими действиями и/или бездействиями нарушения покоя Жителей поселка и тишины в ночное время:
 - 3.1.1. Ночное время – период с **22 до 08 часов**.
 - 3.1.2. Защищаемыми местами на территории Поселка являются:
 - Жилые дома,
 - Места общего пользования Поселка.
- 3.2. К действиям, нарушающим покой и тишину, относятся:
 - 3.2.1. использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время;
 - 3.2.2. игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время;
 - 3.2.3. использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время;
 - 3.2.4. использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время;
 - 3.2.5. производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время;
 - 3.2.6. иные действия, повлекшие нарушение покоя Жителей поселка и тишины в ночное время в защищаемых местах.
- 3.3. Положения пункта 3.2.5. не распространяются на действия Жителей поселка и эксплуатирующей компании и нанятых ею специализированных организаций, направленные на предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности Жителей поселка.

4. ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

- 4.1. В целях безопасности Жителей поселка запрещается движение транспортных средств по территории Поселка со скоростью превышающей **10 км/час**.
- 4.2. Жители поселка и их гости должны соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке.
- 4.3. Парковка автотранспорта Жителей поселка и их гостей допускается только на гостевой стоянке возле административно-бытового корпуса и/или на земельном участке, на котором расположен Жилой дом.
- 4.4. 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, аварий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 4.5. В исключительных случаях возможен проезд и нахождение непродолжительное время на территории Поселка грузовых машин, за исключением гусеничной техники, для погрузки и выгрузки имущества Жителей поселка, а также для обеспечения процесса строительства.
- 4.6. **Проезд грузового транспорта на территорию Поселка является платным.** Стоимость проезда грузового автотранспорта определяется в соответствии с утвержденным прейскурантом.
- 4.7. Проезд на территорию Поселка грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 10 т и тракторов на гусеничном ходу **ЗАПРЕЩЕН**.
- 4.8. Проезд большегрузного автотранспорта – свыше 5 т в жаркое время года при температуре воздуха свыше 30 градусов во избежание нанесения вреда дорожному покрытию – **ЗАПРЕЩЕН**.
- 4.9. Запрещается парковка автотранспорта на внутрипоселковых дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах и др. местах общего пользования. Штраф за нарушение составляет 1000 (одна тысяча) рублей за каждый случай нарушения.
- 4.10. Запрещается мойка автотранспорта в местах общего пользования Поселка и любые работы по техническому обслуживанию автотранспортных средств.
- 4.11. На проезд любого автотранспорта к участкам Жителей вводится ограничение при наличии задолженности по оплате членских взносов более 1 (одного) месяца.

5. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПОСЕЛКА

- 5.1. Жители поселка и их гости обязаны бережно относиться к общему имуществу Поселка, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 5.2. При выявлении ущерба, причиненного общему имуществу Поселка по вине Жителей, а также их гостей, Эксплуатирующая организация составляет Акт и определяет размер нанесенного ущерба.
- 5.3. Запрещается складывать любое имущество Жителей поселка в местах общего пользования Поселка.
- 5.4. Запрещается сваливать строительный, технический, крупногабаритный мусор в контейнеры, установленные на мусоросборной площадке, и урны, установленные в местах отдыха.
- 5.5. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей.
- 5.6. В случае сбрасывания мусора, в не отведенных для этих целей местах, уборка и вывоз такого мусора будет осуществляться за счет Жителя поселка нарушившего Правила (Приложение № 1), даже если Правила были нарушены его работниками.

- 5.7. Запрещается наносить надписи и расклеивать объявления и другую рекламную продукцию на общественной территории.
- 5.8. В случае размещения рекламы в каком-либо виде на территории Поселка Эксплуатирующая компания вправе демонтировать (разобрать, сорвать и т.д.) и уничтожить носитель несанкционированной рекламы. Если несанкционированная реклама будет иметь систематический характер (два и более раз), лицо, разместившее такую рекламу, обязано выплатить штрафные санкции в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждый день нахождения подобной рекламы на территории Поселка.
- 5.9. На общественной территории Поселка не разрешается:
 - распивать спиртные напитки и находится в состоянии алкогольного опьянения;
 - использовать общественную территорию для несанкционированной торговли и предпринимательской деятельности;
 - создавать на внутрипоселковых дорогах ситуации, мешающие движению автотранспорта;
 - разводить костры;
 - мыть и ремонтировать автомобили и другие транспортные средства;

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

Содержание домашнего животного накладывает на его хозяина серьезную ответственность, в том числе, по отношению к соседям и другим лицам, проживающим, либо временно находящимся на территории Поселка.

- 6.1. Житель поселка, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья Жителей поселка 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.). Нарушение данного подпункта несет материальную ответственность владельца домашних животных в размере 5000 тысяч рублей за каждое нарушение.
- 6.3. Выгул домашних животных на улицах и территориях общего пользования **ЗАПРЕЩЕН**.
- 6.4. Проход на территорию и с территории Поселка с собаками возможен только с надетым на них намордником и на поводке, при этом Жители поселка отвечают за удаление экскрементов, оставленных их животными на общественной территории Поселка, а также несут полную ответственность за ущерб, который может быть причинен их животными другим Жителям Поселка и/или Поселку в целом.
- 6.5. Содержание на территории Поселка диких животных и птиц, а также пресмыкающихся, регулируется особыми правилами и допускается только в границах отдельных охраняемых территориальных зон.
- 6.6. Запрещается разводить животных на территории участков в коммерческих целях.

7. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ЖИТЕЛЯМИ ПОСЕЛКА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ИХ НАРУШЕНИЕ

Жители поселка должны прилагать максимум усилий для соблюдения государственных норм и правил при проведении строительно-монтажных, ремонтно-строительных и отделочных работ (далее – Работ), эксплуатации личного имущества и избегания конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае, действия одних жителей не должны нарушать законных прав и интересов других Жителей поселка.

- 7.1. Каждый Житель поселка обязуется соблюдать Правила проведения ремонтных и строительных работ на территории Поселка (Приложение № 1) и руководствоваться Инструкцией по технике безопасности при проведении работ (Приложение № 2).
- 7.2. Ведение любых строительных работ на территории Поселка может осуществляться только в будние дни с 8.00 до 19.00 с соблюдением всех экологических и санитарных норм.

- 7.3. Ответственность за нарушение Правил проведения ремонтных и строительных работ на территории Поселка:
- 7.3.1. В случае нарушения Жителем поселка или работниками Жителя действующих норм (СНиП) и правил (ППБ и ПУЭ) при проведении работ, эксплуатирующая компания вправе приостановить работы, при производстве которых нарушаются нормы и правила до устранения таких нарушений.
- 7.3.2. В случае не устранения нарушений, указанных в п. 3.2.5. настоящего Договора и продолжении производства работ, эксплуатирующая компания вправе аннулировать пропуск на посещение Поселка и отказать лицам, нарушающим нормы и правила в допуске на территорию Поселка.
- 7.3.3. Если, при нарушении действующих норм (СНиП) и правил (ППБ и ПУЭ), а также Правил проведения ремонтных и строительных работ (Приложение № 1 к настоящему Договору) в ходе проведения работ был причинен материальный ущерб общему имуществу Поселка, другим Жителям поселка и/или иным собственникам, то Житель поселка на чьем участке проводились работы, обязан самостоятельно и за свой счет возместить причиненный ущерб, даже если ущерб был причинен его работниками.
- 7.3.4. В случае нахождения на территории Поселка иностранных граждан осуществляющих строительные и ремонтные работы по соглашению с Жителем поселка (устному или письменному) без соответствующего разрешения на работу на территории РФ, административная ответственность ложиться на работодателя (Жителя поселка).
- 7.3.5. В случае нахождения на территории Поселка граждан осуществляющих строительные и ремонтные работы по соглашению с Жителем поселка (устному или письменному) в состоянии алкогольного, наркотического опьянения, а равно проносящие на территорию Поселка алкогольные напитки или наркотические средства, такие лица подлежат немедленному выдворению за пределы Поселка с обязательным аннулированием пропусков.

8. УБОРКА МУСОРА

- 8.1. Сбор бытового мусора от домовладений осуществляется Управляющей компанией в соответствии с регламентом проведения работ.
- 8.2. Складирование мусора, как на участках, так и на общественной территории допускается только в мусорных контейнерах или специальных мешках.
- 8.3. В день сбора мусора, не позднее 9-00, Жильцам следует выставить свой мусорный контейнер за ворота своего участка. После уборки мусора контейнеры должны быть убраны с проезжей части не позднее 22-00. Не допускается оставление контейнеров на проезжей части.
- 8.4. В целях поддержания чистоты и гигиены всего Поселка каждый Житель должен следить за содержанием своего мусорного контейнера.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ОХРАНЫ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА.

В целях организации мер безопасности на территории Поселка создана система охраны, обеспечивающая организацию невооруженной охраны территории Поселка с помощью стационарных постов и патрулей, а также организацию контрольно-пропускного режима.

- 9.1. Все лица, прибывающие на территорию Поселка, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима и Правила въезда-выезда коттеджного поселка «Грин Хилл».
- 9.2. Жители поселка обязаны своевременно предоставлять данные Коменданту поселка на своих гостей и других лиц для оформления пропускных документов (Приложение №3).
- 9.3. На одно домовладение оформляется не более 10 (десяти) постоянных пропусков и не более 10 (десяти) разовых пропусков на каждый день.
- 9.4. К объектам социальной инфраструктуры Поселка доступ осуществляется только пешим порядком по специальному пропуску.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

- 10.1. В случае возникновения факта нарушения положений, установленных в разделах №№ 2, 3, 4, 5, 6 и 7 настоящих Правил и Приложения № 1, Эксплуатирующая компания имеет право составить соответствующий Акт и применить к нарушителю меры, предусмотренные настоящими Правилами.
- 10.2. За несоблюдение установленных Правилами и Приложениями к ним обязательств, стороны, а также члены их семей и иные лица, проживающие в Жилом доме, несут ответственность в виде:
 - 10.2.1. Гражданско-правовой ответственности в виде наложения штрафных санкций за нарушение п.п. 2.15, 3.2, 4.1, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 5.3, 5.4, 5.5, 5.7, 5.9, 6.3, 6.5, 7.2 настоящего Договора, а также п.п. 12, 13, 14, 16 Правил о порядке проведения ремонтно-строительных работ в коттедже и на индивидуальном участке жителями Поселка «Грин Хилл» (Приложение № 1 к настоящему Договору) в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей за каждый выявленный факт нарушения Эксплуатирующей компанией.
 - 10.2.2. Административной ответственности в соответствие с действующим законодательством.
 - 10.2.3. Запрещения осуществлять те или иные действия.
- 10.3. Решение о привлечении к ответственности принимается руководством эксплуатирующей компании в лице ее Генерального директора либо Исполнительного директора. Меры ответственности, предусмотренные пунктами 9.2.1., 9.2.2. Договора могут быть обращены не только на непосредственного нарушителя Правил, но и на совместно проживающих с ним лиц.
- 10.4. Лица, привлеченные к ответственности, обязаны своевременно и в полном объеме (несмотря на введенные в отношении них ограничения в правах пользования Общим имуществом Поселка) оплачивать услуги эксплуатирующей Поселок компании – Управляющей компании, а также нести общие расходы по содержанию и ремонту Общего имущества Поселка.
- 10.5. Стороны вправе требовать, в том числе в судебном порядке, выполнение Правил и обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Вся информация, касающаяся жизни Поселка и его Жителей, находится на информационном стенде на 1 этаже Административно-бытового корпуса (АБК) Поселка по адресу: ул. Тенистая, дом 2.
- 11.2. Управляющая компания по вопросам эксплуатации Поселка выпускает Распоряжения, которые доводятся до сведения всех Жителей Поселка и имеют такое действие, как и настоящие Правила.
- 11.3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется на основании Приказа Исполнительного директора Управляющей компании и доводится до сведения всех Жителей.
- 11.4. Изменения в настоящие Правила вступают в силу через 30 дней после сообщения об этих изменениях Жителям поселка путем размещения соответствующего объявления на информационном стенде в АБК, а также путем рассылки по электронной почте всем Жителям Поселка данного объявления.

Приложения:

1. Правила о порядке проведения ремонтно-строительных работ в коттедже и на индивидуальном участке жителями поселка «Грин Хилл»;
2. Инструкция по технике безопасности при проведении в границах индивидуальных земельных участков строительно-монтажных, ремонтно-строительных и отделочных работ на территории коттеджного поселка «Грин Хилл».
3. Правила въезда и выезда коттеджного поселка Грин Хилл.

Приложение №1

к Правилам проживания в коттеджном поселке
и о порядке содержания общего имущества поселка

ПРАВИЛА

о порядке проведения ремонтно-строительных работ в коттедже и на индивидуальном участке жителями поселка ГРИН ХИЛЛ

1. Каждый Житель поселка обязан вести строительство в соответствии с действующими нормами (СНиП) правилами (ППБ и ПУЭ) и настоящими правилами проведения строительно-ремонтных работ на территории Поселка.

2. Ведение любых строительных работ на территории Поселка может осуществляться только в будние дни с 8:00 до 19:00 с соблюдением всех экологических, санитарных, противопожарных и строительных норм и правил.

3. Любое новое строительство, перестройка и реконструкция уже существующих зданий и сооружений на территории Поселка возможна только при соблюдении действующих в РФ строительных норм и правил. Расстояние между постройками на участке и от построек до внутренних заборов должно соответствовать строительным нормам.

4. Возведение зданий, сооружений и хозяйственных построек на территории земельных участков производится с письменного согласия Управляющей компании в соответствии с единой архитектурной концепцией Поселка.

5. На территории Поселка (включая индивидуальные земельные участки и места общего пользования) *запрещается* сбрасывать мусор, в не отведенных для этих целей местах, складировать, размещать жидкие отходы, разжигать костры для уничтожения строительного и бытового мусора, сухих деревьев и травы.

6. Каждый Житель поселка, а также указанные им третьи лица, обязаны следить за надлежащим состоянием земельного участка, находящегося в его ведении и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

7. При завозе строительных материалов, мебели и иных материальных ценностей на территорию Поселка, Житель поселка должен подать заявку на оформление пропуска на транспортное средство в Эксплуатирующую компанию, а также согласовать с ним вид, марку и грузоподъемность транспортного средства на котором будет осуществляться перевозка, и оплатить проезд автотранспорта в соответствии с действующими тарифами.

8. При производстве строительно-монтажных, ремонтно-строительных и отделочных работ осуществлять сброс мусора в контейнер, который должен быть расположен в границах индивидуального участка. Установка контейнера осуществляется силами Жителя поселка. Житель поселка может заказать контейнер через Эксплуатирующую компанию с выплатой всех расходов связанных с доставкой и установкой контейнера (в том числе и экологический сбор). Не допускается установка и оставление контейнеров на проезжей части Поселка.

9. На территории Поселка не допускается размещение рекламы в каком-либо виде, за исключением рекламы разрешенной Эксплуатирующей компанией.

10. Запрещается производить самовольное подключение различного оборудования к инженерным сетям, расположенным на территории Поселка.

11. В случае нахождения на территории Поселка иностранных граждан осуществляющих строительные и ремонтные работы по соглашению с Жителем поселка (устному или письменному) без соответствующего разрешения на работу на территории РФ, административная ответственность ложиться на работодателя (Жителя поселка).

12. На период проведения отделочных и ремонтно-строительных работ, организация бытовых и складских помещений допускается только в помещениях коттеджа. Установка бытовок, навесов и других временных сооружений, за исключением металлических, на индивидуальных участках *запрещена*. Установка на участке биотуалета (при наличии договора со специализированной организацией) во время производства работ обязательна.

13. Вывоз материальных ценностей, оборудования с территории Поселка производится по накладным, подписанным уполномоченным представителем Эксплуатирующей компании.

14. Обеспечение ресурсами на период проведения работ осуществляется в следующем порядке:

- электроэнергия - в пределах 15 кВт при *наличии выданных Технических условий на подключение и подписанных временных Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.*

Организация временного энергоснабжения строительной площадки на индивидуальном участке должна быть выполнена согласно ПУЭ, при этом необходимо назначить ответственного за электробезопасность, оборудовать узел учета электроэнергии в соответствии с Техническими условиями на присоединение и обеспечить своевременную оплату электроэнергии, обеспечить равномерное распределение нагрузок по фазам. Запрещается менять установленные Эксплуатирующей организацией автоматы, подключать сварочные аппараты и иное оборудование мощнее указанной мощности.

- водоснабжение – не более 1,0 м³/сутки при *наличии выданных Технических условий на подключение и подписанных временных Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.*

Учет потребляемой воды и сточных вод осуществляется по показаниям счетчика системы водоснабжения;

- канализация – при *наличии выданных Технических условий на подключение и подписанных временных Актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.* На время ремонта прием не бытовых сточных вод в канализационный сток не допускается. Также не допускается слив воды из бассейна.

Объем сточных вод принимается в объеме 1,0 м³/сутки. Сточные воды не должны содержать мусор, тряпок, салфеток и иных предметов, не относящихся к хозяйственно-бытовым стокам. Количество сточных вод определяется по расходу воды, поступающей в коттедж. Контроль за количеством сточных вод осуществляется Эксплуатирующей компанией ежедневно по выпускам с индивидуальных участков на магистральных колодцах.

15. Перед началом проведения строительно-ремонтных работ, Житель поселка в обязательном порядке предоставляет Эксплуатирующей компании копию первого листа раздела проекта «Электрика» с отметкой о согласовании в установленном порядке.

16. Организацию работ на коттедже, соблюдение Правил Техники Безопасности, Правила Пожарной Безопасности и выполнение других норм обеспечивает ответственное лицо, назначенное пользователем участка (Жителем поселка). Данные об ответственном лице и его контактные телефоны предоставляются в Эксплуатирующую компанию и заносятся в специальный журнал.

17. Во избежание травм и случаев возгорания, Житель поселка либо указанное им лицо, обязан допускать в коттедж работников Эксплуатирующей компании для проверки пожарной и иной безопасности производимых строительных работ.

18. На период производства работ, охрану коттеджа осуществляет его владелец.

19. В случаях нарушения данных правил Эксплуатирующей компанией может быть приостановлена работа на объекте, отключены инженерные коммуникации, аннулированы пропуска на территорию Поселка, а также возложена гражданско-правовая ответственность.

Приложение № 2
к Правилам проживания в коттеджном поселке
и о порядке содержания общего имущества поселка

Инструкция по технике безопасности при проведении в границах индивидуальных земельных участков строительно-монтажных, ремонтно-строительных и отделочных работ на территории коттеджного поселка «Грин Хилл»

Стройплощадки в границах индивидуальных земельных участков на территории коттеджного поселка «Грин Хилл» являются зоной повышенной опасности. Во избежание несчастных случаев следует ознакомиться с перечисленными ниже требованиями по технике безопасности при производстве строительно-монтажных, ремонтно-строительных и отделочных работ (Далее – работ).

При производстве работ на территории поселка необходимо:

- Обязательно надевать строительную каску (за исключением малярных и смежных с ними работ).
- Передвигаться по территории поселка пешком только по асфальтированным дорогам, временным строительным дорогам.
- Находиться на безопасном расстоянии от зоны проведения работ (за исключением рабочих непосредственно занятых такими работами).
- Подниматься по временным лестницам не более двух человек одновременно.
- Не оставлять детей без присмотра находящихся в границах индивидуального участка при проведении работ.
- Не курить вблизи легковоспламеняющихся материалов.
- Не использовать электрические и иные приборы способные к возгоранию.
- Находиться на безопасном расстоянии от работающей строительной техники.
- Не приближаться к котлованам и траншеям.
- Осуществлять передвижение по территории поселка на транспорте очищенном от грязи.
- Пользоваться при проведении работ исправными электроприборами и оборудованием.
- Не использовать при проведении работ крупногабаритную (длинной свыше 7м и высотой свыше 4м) строительную и транспортную технику, в том числе грузоподъемностью свыше 10 тонн.
- Осуществлять разгрузку и складирование строительных материалов только в границах индивидуального земельного участка.

Управляющая компания и Эксплуатирующая компания не несут ответственности за ущерб любого рода, возникший в результате несоблюдения данной инструкции. Все риски связанные с возмещением ущерба вызванные несоблюдением данной Инструкции несет владелец коттеджа самостоятельно в полном объеме!

ПРАВИЛА
Въезда и выезда
коттеджного поселка «Грин Хилл»

Проезд и проход на территорию Поселка осуществляется только по пропускам, установленного образца.

Местами проезда и прохода являются КПП №1 (в здании административно-бытового комплекса).

Въезд/выезд на территорию Поселка для Владельцев установлен в круглосуточном режиме.

Для «технических работников»:

Въезд/проход на территорию Поселка разрешен с **8-00**.

Выезд/выход на территорию Поселка разрешен до **22-00**.

Выдаваемые пропуска являются персонифицированными и действительны только для указанных в них лиц. Передача пропуска другому лицу не допускается.

Проверку пропусков осуществляют сотрудники охранного предприятия, осуществляющего охрану Поселка и Комендант поселка.

На проезд любого автотранспорта к участкам Жителей вводится ограничение при наличии задолженности по оплате членских взносов более 1 (одного) месяца.

Порядок оформления пропусков:

Оформление пропусков осуществляется: Комендантом Поселка в здании административно-бытового корпуса.

Комендантом Поселка оформляются пропуска для Владельцев домов и членов его семьи (Далее – Владельцы), а так же выдаются этим лицам оформленные пропуска.

По порядку подачи заявки на оформление пропусков к категории Владелец относятся уполномоченные представители Владельцев, указанные в доверенностях или иных документах, переданных Владельцами Коменданту Поселка.

Комендантом Поселка оформляются пропуска для работников подрядных/проектных организаций, обслуживающего персонала (далее «технических работников»), и иных посетителей Поселка, а также выдаются оформленные пропуска, в том числе представителям Владельцам.

На одно домовладение оформляется не более 10 (десяти) постоянных пропусков и не более 10 (десяти) разовых пропусков на каждый день.

К объектам социальной инфраструктуры Поселка, доступ осуществляется только пешим порядком по специальному пропуску.

Категории пропусков и порядок оформления:

1. Пропуска Владельцам.

Пропуск на автомобиль Владельцу и членам его семьи оформляется по обращению (подача заявления установленного образца - Заявка) Владельца, с приложением копий паспортов и копию свидетельства о регистрации транспортного средства.

Заявки от Владельцев считаются поданными, если они получены ответственным сотрудником Управляющей компании.

Срок оформления пропусков – два рабочих дня после получения Заявки.

Выдача пропусков Владельцам, непосредственно указанным в пропусках, или их уполномоченным представителям, осуществляется Комендантом Поселка при предъявлении ими в обязательном порядке доверенности установленной формы.

Выдача пропусков уполномоченным лицам Владельцев осуществляется Комендантом Поселка.

При получении пропуска, указанные в пропуске лица, или их уполномоченные представители обязаны расписаться в журнале учета пропусков.

2. Пропуска на автотранспорт.

Для проезда на территорию Поселка на транспортном средстве, необходимо оформить пропуск на транспортное средство.

Оформление пропусков на автомобили производится на основании письменного заявления от Владельцев или уполномоченным ими лиц.

Для оформления пропусков необходимо представить копию свидетельства о регистрации транспортного средства.

Срок оформления пропусков для автотранспорта «технических работников» – три рабочих дня.

Срок оформления разовых пропусков – в день обращения или к указанному дню.

Оформленные пропуска выдаются Комендантом Поселка.

Для лиц, следующих на территорию Поселка совместно с Владельцем оформление пропусков необязательно. Проезд/ проход таких лиц осуществляется по пропуску Владельца, совместно с Владельцем, подтвердившим, что они следуют с ним.

Для гостей Владельца, следующих отдельно от Владельца, оформляются разовые пропуска на проезд легкового транспорта.

Грузовой автотранспорт въезжает в Поселок при предъявлении и передаче на охрану чека на оплату проезда.

3. Пропуска «техническим работникам».

К техническим работникам относятся:

- Представители и Работники подрядных организаций,
- Обслуживающий персонал,
- Водители и экспедиторы, осуществляющие завоз стройматериалов, мебели и т.п.

Оформление пропусков «техническим работникам» производится на основании письменного заявления от Владельца или проживающих с ним лиц, имеющих пропуска, а также уполномоченных представителей Владельца.

При необходимости разового прохода/проезда на территорию Поселка одних и тех же лиц в течение нескольких дней, таким лицам могут быть оформлены временные пропуска с указанием дней посещения территории Поселка.

Оформление разовых пропусков не требуется, если посетители проследуют на территорию Поселка в сопровождении лиц с пропусками категории Владельцев.

Оформление пропусков осуществляет Комендант Поселка.

Срок оформления разовых и временных пропусков – в день обращения или к указанному дню.

Выдача пропусков «техническим работникам» осуществляется Комендантом Поселка.

4. Пропуска к объектам соцкультбыта и детским дошкольным учреждениям.

Пропуска лицам, следующим к объектам соцкультбыта и детским дошкольным учреждениям, расположенным на территории Поселка, оформляются по заявке собственника дома, в т.ч. собственника дома на участке с условным №85 по Генплану Поселка, расположенном по адресу: ул. Тенистая, дом 18, с указанием фамилий всех лиц и приложением копий их паспортов и фотографий.

5. Вывоз материальных ценностей.

Вывоз материальных ценностей (строительных материалов, оборудования и т.п.) осуществляется по заявке Владельца или лица им уполномоченного, поданного на охрану, и чека на оплату проезда грузового автотранспорта. Охрана осуществляет проверку вывозимого с территории Поселка груза на предмет соответствия информации, указанной в заявке на вывоз материальных ценностей.

Порядок въезда и выезда:

Лица, въезжающие или пришедшие на территорию Поселка, обязаны предъявить сотруднику охраны полученные пропуска и документы, позволяющие идентифицировать данных лиц.

Если сотрудником охраны будет выявлено, что лицо, въезжающее или входящее на территорию Поселка, делает это по чужому пропуску, пропуск подлежит изъятию, а такое лицо может быть пропущено после оформления пропуска в установленном порядке.

Изъятые пропуска подлежат возврату указанным в них лицам на основании заявлений этих лиц.

При выезде с территории Поселка посетители сдают разовые пропуска, срок действия которых истек.

Временные пропуска подлежат замене в случае необходимости при истечении срока действия на новые.

Сотрудники охраны ведут журнал проезда автотранспорта с указанием: даты проезда через КПП-1, государственного регистрационного номера автомашины, наименования провозимого груза (для грузового автотранспорта), адрес следования автотранспорта (условный номер участка по Генеральному плану/почтовый адрес дома).

Правила нахождения на территории Поселка

На территории Поселка разрешены:

- Парковка автотранспорта Владельцев на гостевой стоянке возле административно-бытового корпуса,
- Парковка автотранспорта Владельцев, их представителей и технических работников на территории индивидуального земельного участка, на котором расположен дом Владельца,

На территории Поселка запрещены:

- Парковка автотранспорта на внутриселковых дорогах, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах и др. местах общего пользования,
- Движение транспортных средств со скоростью превышающей 10 км/час,
- Работы по техническому обслуживанию автотранспортных средств, а также мойка автотранспорта.

В случае несоблюдения правил нахождения на территории Поселка, а также не соблюдение Правил дорожного движения, действие пропуска приостанавливается сроком на 10 дней, в случае повторного нарушения – на 1 месяц. В соответствии с п. 9.2.1. «Правил проживания в коттеджном поселке Грин Хилл и о порядке содержания общего имущества поселка» установлена гражданско-правовая ответственность за совершение данных нарушений в виде наложения штрафных санкций в размере 1000 (Одной тысячи) рублей за каждый выявленный факт нарушений представителями Эксплуатирующей организации.