

**Утверждены
внеочередным Общим собранием членов
Некоммерческого партнерства землевладельцев и
домовладельцев поселка «Южные горки-2»
Протокол № __ от __ _____ 2016 г.**

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА
на территории Некоммерческого партнерства землевладельцев и
домовладельцев поселка «Южные горки-2» (ОГРН 1105000002491)**

Настоящие правила приняты для безопасного и комфортного проживания на территории поселка «Южные горки-2» и обязательны для всех присутствующих на его территории. Владелец несет ответственность за соблюдение настоящих Правил лицами, находящимися на территории поселка по его приглашению.

I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Поселок – коттеджный поселок «Южные горки», расположенный в пос. Мещерино городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

Участок – земельный участок в установленных границах, расположенный на территории Поселка, принадлежащий лицу на праве собственности и предназначенный для использования лицом в целях индивидуального жилищного строительства.

Домовладение – объекты капитального и некапитального строительства, используемые для проживания людей (жилой дом и вспомогательные объекты).

Владелец – лицо, владеющее Участком согласно акту приема-передачи, подписанному с собственником Участка, либо лицо, являющееся собственником Участка.

Подрядчик – третье лицо, привлекаемое Владелец в случае самостоятельной застройки последним принадлежащего ему Участка.

Общая территория – вся территория в границах Поселка, расположенная за пределами территории Участков, с находящимся на ней движимым и недвижимым имуществом, предназначенная для обслуживания Владельцев и доступа к Участкам. В состав Общей территории входят: все земельные участки вне территорий индивидуальных участков, объекты инженерной инфраструктуры, пешеходные и транспортные дороги, оградительные сооружения, водоёмы, детские и спортивные площадки, зелёные насаждения и другие подобные объекты.

Территория поселка - территория Поселка, включающая в себя территорию Участков и Общую территорию, ограниченная расположенным по периметру Поселка забором.

НП - Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (ОГРН 1105000002491).

Совет партнерства - коллегиальный исполнительный орган Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2», ОГРН 1105000002491 (полномочия см. в Уставе НП).

II. ПРАВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Порядок возведения сооружений на Участке

1.1. Владелец осуществляет строительство на Участке только после согласования с Советом партнерства НП, а также при условии получения разрешения на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации и после утверждения градостроительной документации. В случае нарушения указанного обязательства Владелец несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

1.2. В целях создания и сохранения единого архитектурного стиля застройки Поселка Владелец обязан разработать проект дома с учетом следующих требований и ограничений:

- максимальное количество этажей – 3 (три), включая цокольный этаж и/или мансардный этаж;
- максимальная высота дома от уровня дороги не более 12 метров (в коньке кровли);
- расстояние между дворовым фасадом дома и границей Участка должно составлять не менее 5 (пять) метров;
- расстояние между боковыми фасадами дома и границей Участка должно составлять не менее 3 (три) метров;
- территория Участка между дорогой и дворовым фасадом дома не подлежит застройке,
- при проектировании хозяйственных построек (баня, гараж, беседка и пр.) ближе трех метров к границам Участка необходимо согласование с владельцами соседних участков. При этом хозяйственные постройки следует размещать от границ Участка на расстоянии не менее 1 м (одного метра);
- расстояние от застройки на Участке до лесных массивов должно быть не менее 15 метров,
- высота фасадного забора не более 180 см.;
- фасадный забор должен быть прозрачным или полупрозрачным.

1.3. Владелец обязан завершить строительство жилого дома на Участке в течение трех лет с момента сдачи в эксплуатацию коммуникаций Поселка (газ, электричество, водопровод, канализация). В противном случае к Владелцу могут быть применены штрафные санкции.

1.4. Все работы за границей Участка (в т.ч. подключение к магистральным сетям коммуникаций Поселками т.п.) необходимо согласовывать с инженером технадзора заказчика строительства магистральных сетей коммуникаций Поселка, а после завершения указанного строительства – с уполномоченным лицом НП. Информацию о контактных данных указанных лиц и необходимые для согласования документы со стороны НП предоставляет Совет партнерства (по запросу Владельца).

2. Порядок нахождения и проведения работ на Территории поселка

2.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в Поселке на главном въезде на Территорию поселка устанавливается контрольно-пропускной пункт (далее - «КПП»).

2.2. Въезд на территорию осуществляется строго через КПП.

2.3. Владельцы оформляют постоянные пропуски для входа на Территорию поселка. Данные пропуски оформляются в Совете партнерства при наличии копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иных документов, подтверждающих право собственности на Участок, и документов,

удостоверяющих личность.

2.4. При застройке на своём Участке с привлечением Подрядчика Владелец оформляет доверенность на Подрядчика на право проведения работ на Участке и сообщает охране НП о времени нахождения Подрядчика на Территории поселка.

2.5. Ввоз и вывоз строительного и других материалов в период строительства осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного Подрядчиком и подписанного охраной НП. Получать пропуска имеет право только Подрядчик, на которого оформлена доверенность Владелец.

2.6. Подрядчик, осуществляющий строительство на Участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на Территорию поселка, список всех рабочих, проживающих на Территории поселка, а также оформить пропуска на транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на Территорию поселка.

2.7. Стоянка автомашин допускается только на территории Участка Владельца или на специально отведённых площадках. Стоянка, автомашин на Общей территории, дорогах и проездах запрещается.

2.8. Въезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) на Территорию поселка осуществляется только при наличии разового пропуска на въезд тяжёлой строительной техники и с разрешения поста охраны, в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

2.9. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории Участка. Если такие работы необходимо производить с Общей территории, это требует специального разрешения Совета партнерства.

2.10. В целях обеспечения свободного проезда на Участки, на которых круговое движение невозможно, работы с Общей территории разрешается производить в вечернее время после 19:00 и только с согласия Совета партнерства.

2.11. Строительные и иные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить на территории только с 9:00 до 18:00 часов в будние дни.

2.12. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на Территории поселка. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, тротуарам, ограждениям или деревьям и другим элементам благоустройства, на Владельца или Подрядчика налагается штраф в двойном размере причиненного ущерба.

2.13. Находящиеся на территории Участка рабочие (не более пяти человек) должны соблюдать санитарно-технические нормы, в том числе установленные НП, а также соблюдать нормы пожарной безопасности и общественного порядка.

2.14. Весь строительный материал, находящийся на Участке, должен быть складирован в определённом месте Участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несёт ответственность сам Владелец или Подрядчик. В случае похищения строительного материала или инструмента Владелец должен сообщить об этом охране на КПП и оставить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения похищенного.

2.15. Владелец должен установить специальный контейнер для сбора строительного мусора и вывозить мусор по мере заполнения контейнера.

2.16. Сотрудникам подрядных организаций, а также иным строителям, осуществляющим строительные работы на Территории поселка, категорически запрещается употреблять спиртные напитки, иные алкогольные напитки на Территории поселка и находиться на Территории поселка в нетрезвом состоянии.

2.17. В случае выявления нарушений условий настоящего Соглашения, а также требований законодательства со стороны Подрядчика, НП имеет право остановить работы, производимые Подрядчиком.

2.18. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом

состоянии, влекут наложение штрафа и оформляются сотрудниками НП в письменном виде с составлением акта о нарушении правил. Штраф за указанные нарушения устанавливается в размере причиненного нарушением ущерба, но не менее 2 500 (две тысячи пятьсот) рублей, и подлежит уплате Владелцем.

2.19. При систематическом нарушении Подрядчиком настоящего Соглашения, НП будет настаивать на расторжении договорных отношений между Владелцем и Подрядчиком с целью привлечения другого подрядчика. При уклонении Владелцем от расторжения договорных отношений с Подрядчиком, продолжающим неоднократно нарушать настоящие Правила, Владелец уплачивает штрафы с повышающим коэффициентом равным 3.

3. Подключение к инженерным сетям

На территории НП предусмотрены следующие инженерные сети:

- Кабельные сети электроснабжения;
- Сети канализации;
- Сети водоснабжения.

3.1. Для подключения к инженерным сетям используются только утвержденные Правлением схемы подключения (см. Приложение или документ, утвержденный Советом партнерства/Общим собранием).

3.2. Подключение к инженерным сетям производится на основании письменного согласования Советом партнерства допуска к производству строительных работ.

3.3. Подключение жилого дома, а также любых иных строений на участке к инженерным сетям Поселка возможно только при наличии узлов учета. Узлы учета (счетчики) устанавливаются: для учета электроэнергии – за границей индивидуального участка (на участке общего пользования), для учета воды, газа – в жилом доме.

3.4. Все работы по подключению к инженерным сетям осуществляются за счет Владелцев земельных участков. Самовольное подключение к инженерным сетям Поселка запрещено.

4. Полномочия НП

4.1. НП осуществляет контроль за любым строительством на Территории поселка. В случае выявления сотрудниками НП нарушений правил ведения строительных работ и/или повреждения сетей, строений коммуникаций, дорог, ограждения, элементов благоустройства и иных объектов, находящихся на Территории поселка, Владелцем или подрядной организацией, с которой у Владельца заключен соответствующий договор, Владелец обязан уплатить НП сумму, необходимую для устранения последствий причиненного ущерба.

4.2. При проведении общестроительных и специальных видов работ Подрядчик должен руководствоваться Градостроительным Кодексом РФ, действующими техническими регламентами, сводами правил, иными обязательными нормативными правовыми документами, а также настоящими Правилами. Владелец обязан ознакомить Подрядчика с настоящими Правилами и полностью несет ответственность за нарушения, допущенные Подрядчиком.

4.3. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны НП являются следующие условия:

- весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован строго в границах Участка и вывезен за счёт средств Владельца;
- с момента начала строительных работ Участок должен быть огражден и обеспечен биотуалетом;
- по мере загрязнения и по обоснованному требованию НП Владелец должен

производить уборку дороги Общей территории в непосредственной близости с застраиваемым Участком;

– Подрядчик должен иметь необходимые разрешения и допуск на производимые им работы иметь необходимые лицензии;

– Подрядчик должен выполнять все предписания технической службы НП.

III. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

1. Правила пользования Участком и Домовладением

Владельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности объектов капитального и некапитального строительства или их частей без нанесения ущерба Территории поселка, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

Обязанности Владельцев земельных участков:

– соблюдать законодательство Российской Федерации, Устав и настоящие Правила;

– соблюдать правила пожарной безопасности;

– соблюдать правила пользования объектами инженерной инфраструктуры;

– соблюдать чистоту и порядок на территории.

– собирать мусор в контейнеры, выставленные на специально-предназначенные площадки;

– обеспечивать доступ на Участок уполномоченным лицам НП для проведения проверок;

– бережно относиться к объектам инфраструктуры Территории поселка, в том числе к зеленым насаждениям, указателям улиц, фонарям уличного освещения, дорожным знакам, сооружениям на спортивной и детской площадках;

– бороться с распространением сорных растений на Участке и прилегающей к нему Территории поселка;

– при обнаружении неисправностей в инженерных сетях немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом на пост охраны Поселка или в Совет партнерства.

2. Ограничения при использовании и содержании Участков и Домовладений

Владельцам земельных участков запрещается:

1) использовать Домовладение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, фермерских хозяйств и др.), под офисы, и в производственных целях. Не допускается организация частных гостиниц на территории поселка;

2) высаживать деревья и кустарники за пределами земельного участка без письменного согласования с Советом партнерства;

3) осуществлять сброс в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, органических растворителей (ацетон, метол, и др.), ядов.

3. Правила пожарной безопасности

3.1. Разведение костров или проведение других пожароопасных работ допускается на расстоянии не менее 15 (пятнадцать) метров до ближайшего объекта (строения, дерева и т.п.) и при наличии огнетушителя (минимум ОП-5) и контролирующего лица НП.

3.2. Не допускается хранить на Участке взрывчатые и легковоспламеняющиеся веществ, за исключением горючего для техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте.

3.3. Не допускается перегрузка электрической сети Поселка. Замена предохранителей и электрического счетчика должна производиться только квалифицированными специалистами с фиксацией номера и показаний счетчика, а также его пломбированием.

3.4. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) следует звонить по телефону 001 или 112 и затем на пост охраны Поселка.

4. Правила поведения на территории Поселка

Лица, находящиеся на территории Поселка, должны бережно относиться к объектам его инфраструктуры, в том числе объектам благоустройства и зеленым насаждениям, инженерным сетям, местам общего пользования.

4.1. Родители обязаны следить за поведением своих детей на территории Поселка, не оставлять их без присмотра, а также в полной мере нести ответственность за все их действия.

4.2. На территории Поселка запрещается:

- проводить на Территории поселка увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки с 23.00 до 09.00;
- нарушать тишину на Территории поселка с 23.00 до 09.00;
- загрязнять мусором Территорию поселка;
- осуществлять движение и парковаться на квадроциклах и другой мото- технике по газонам и буферным придорожным территориям.

5. Правила пользования дорогами и местами общего пользования Поселка

5.1. Въезд на территорию осуществляется строго через КПП.

5.2. Владельцы оформляют постоянные пропуска для входа на Территорию поселка. Данные пропуска оформляются в НП при наличии копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иных документов, подтверждающих право собственности на Участок, и документов, удостоверяющих личность.

Указанные пропуска оформляются на Владельцев, а также по их письменному заявлению на проживающих с ними и приглашенных лиц (с приложением копий их паспортов).

Срок действия пропуска – 11 месяцев. По истечении срока действия пропуска, его необходимо продлить, обратившись на пост охраны и(или) в Совет партнерства.

5.3. Стоянка автомашин допускается только на территории Участка Владельца или на специально отведённых площадках. Стоянка автомашин на Общей территории, дорогах и проездах запрещается.

5.4. В заявлении на получение пропуска на проезд должны быть указаны: адрес Участка/Домовладения члена НП, марка и модель автотранспортного средства, государственный регистрационный знак, фамилия, имя, отчество владельца.

5.5. Для разового прохода или проезда на Территорию поселка гостя, не имеющего пропуска, Владелец по телефону или другим доступным способом делает заявку в устной или письменной форме на пост охраны.

5.6. Сотрудники милиции и иных правоохранительных органов, специальные

машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), аварийные бригады пропускаются на Территорию поселка беспрепятственно в любое время суток с обязательной фиксацией данного факта в журнале охраны.

5.7. Проезд по Территории поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники допускается при условии получения разового пропуска:

- для вывоза мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывоза снега и др.;
- в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий аварий и иных чрезвычайных происшествий;
- в интересах владельцев земельных участков.

5.8. Пропуск на проезд строительной техники и грузового автотранспорта выдается на посту охраны и(или) в Совете партнерства на основании заявления и полученного «Допуска на производство строительных работ».

5.9. Владельцы обязаны:

- соблюдать на территории поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;
- парковать личный автотранспорт и иную технику только на территории своего Участка или в отведенных НП для этого местах;

5.10. На территории НП запрещается:

- двигаться по Территории поселка со скоростью более 20 км/час;
- загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе спортивными транспортными средствами (квадроциклы, снегоходы и т.д.);
- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

6. Правила пользования объектами инфраструктуры Поселка

6.1. Владельцам запрещается без письменного согласования с Правлением, производить переоборудование внутренних сетей, установку дополнительного оборудования на территории Участка или предпринимать какие-либо иные действия, создающие дополнительную нагрузку (помимо изначальной) на инженерные сети или иное оборудование в Поселке.

6.2. Владельцам запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

6.3. Владелец несет ответственность за надлежащее состояние и функционирование канализационного слива до границы балансовой принадлежности. В случаях обнаружения неисправностей или аварийных ситуаций в состоянии и работе инженерных систем и другого оборудования Владелец обязан немедленно информировать о таких повреждениях и ситуациях Совет партнерства.

6.4. Если на территории Участка расположены инженерные сети и иное оборудование, обслуживающее Поселок, Владелец обязан обеспечить к нему беспрепятственный проход (проезд) работников для осуществления обслуживания и ремонта.

7. Уборка территории и вывоза мусора

7.1. Бытовой мусор и отходы складываются Владельцами только в предназначенные для этого контейнеры, расположенные в специально отведенных местах. Вывоз бытового мусора производится в соответствии с утвержденным графиком и за счет поступающих членских взносов.

7.2. Вывоз и утилизация строительного мусора осуществляется Владельцами самостоятельно за свой счет. Складирование строительного мусора в контейнеры для бытовых отходов запрещается.

7.3. Уборка Общей территории поселка осуществляется за счет членских взносов. В границах Участка уборка территории осуществляется Владельцами самостоятельно.

8. Правила содержания домашних животных

8.1. В пределах границ Участка Владельцам разрешается содержание домашних животных при условии соблюдения Владельцами санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, а также если они не причиняют беспокойство Владельцам других Участков и не представляют опасности для людей.

8.2. Перемещение (нахождение) животных за пределами границ Участка допускается только в присутствии их Владельца с соблюдением мер, обеспечивающих безопасность лиц, находящихся на Территории поселка (использование поводка и/или намордника), а также мер, направленных на недопущение возможного причинения вреда объектам общей инфраструктуры Поселка, оборудованию или местам общего пользования и их загрязнения.

8.3. Владельцы домашних животных обязаны возместить вред, причиненный их животными здоровью граждан, а также материальный ущерб, причиненный объектам общей инфраструктуры Поселка, оборудованию, местам общего пользования.

Лица, нарушившие санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила, меры, обеспечивающие безопасность лиц, находящихся на Территории поселка, уплачивают штраф в размере 2 500 (две тысячи пятьсот) рублей за каждый факт нарушения.

9. Ответственность за нарушение правил проживания

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящих Правил наступает ответственность, предусмотренная настоящими Правилами и Уставом, а также законодательством РФ. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Совет Партнерства.

9.2. В случае выявления фактов нарушения настоящих Правил:

Членами Совета Партнерства или уполномоченными ими лицами составляется в простой письменной форме Акт о нарушении Правил проживания и строительства на территории Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (далее – Акт о нарушении правил). Акт о нарушении правил составляется в присутствии Владельца земельного участка и двух очевидцев и(или), в частности, при невозможности присутствия Владельца и(или) очевидцев посредством фиксации правонарушения на фото- или видеоноситель.

9.3. Акт о нарушении правил, за исключением нарушений, по которым уплачивается штраф, рассматривается на ближайшем собрании членов Поселка, по результатам которого принимается соответствующее решение, о чем Владелец участка уведомляется в письменном виде:

9.3.1. В случае нарушения Владельцем требований к застройке земельного участка, организации строительных работ и подключению к инженерным сетям:

владелец, который возвел (возводит) на Территории поселка здания, сооружения, объекты некапитального строительства и/или ограждения, с нарушением требований

настоящих Правил обязан в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента получения от Совета Партнерства соответствующего уведомления о наличии такого нарушения, за свой счет устранить выявленное нарушение, вплоть до сноса (переноса) объектов, возводимых с нарушениями.

9.3.2. В случае несогласованного подключения к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан в срок не позднее 1 (одного) дня с момента выявления такого подключения специалистами Поселка, за свой счет обеспечить отключение от инженерных сетей, а также в срок не позднее 5 (пяти) дней возместить причиненный несанкционированным подключением ущерб, в размере, определенном сметным расчетом Советом Партнерства.

9.3.3. В случае причинения ущерба Владелец другим Владельцам, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства Поселка, Владелец обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб. Возмещаемая сумма ущерба рассчитывается исходя из сметного расчета стоимости работ, необходимых для его устранения (восстановление объектов в первоначальное, функционирующее состояние).

9.4. Решение о наложении штрафа в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, принимается Советом Партнерства и обязательно к исполнению нарушившими его лицами.

9.5. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, влекут наложение штрафа и оформляются сотрудниками НП в письменном виде с составлением акта о нарушении правил. Штраф за указанные нарушения устанавливается в размере причиненного нарушением ущерба, но не менее 2 500 (две тысячи пятьсот) рублей, и подлежит уплате Владелецем.

9.6. Лица, нарушившие санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила, меры, обеспечивающие безопасность лиц, находящихся на Территории поселка, уплачивают штраф в размере 2 500 (две тысячи пятьсот) рублей за каждый факт нарушения.

9.7. За неустранение нарушений настоящих Правил и его последствий в установленный Советом Партнерства срок, нарушитель уплачивает ежедневно до устранения нарушения неустойку в размере 0,1% от суммы ущерба, или 5% от суммы штрафа.

IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила вступают в силу и являются обязательными для исполнения всеми Владельцами и иными лицами, находящимися на Территории поселка с момента подписания утвердившего их Протокола внеочередного общего собрания членов Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (ОГРН 1105000002491).

Настоящие Правила размещаются на информационном стенде Поселка и предоставляются Советом Партнерства для ознакомления всем заинтересованным лицам.