

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ТСН БАВАРИЯ КЛАБ»

Термины и определения **Поселок** - коттеджный посёлок "Бавария Клуб", находящийся в границах Товарищества собственников недвижимости «Бавария Клуб», расположенный по адресу: г. Москва, вн.тер.г. поселение Краснопахорское, д Романцево, ул Рябиновая, д. 1Д.

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

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

Пользователь – собственник жилого дома и/или земельного участка на территории Посёлка.

ТСН – Товарищество собственников недвижимости КП «Бавария Клуб».

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

Служба охраны посёлка – лицензированное Частное охрannое предприятие (ЧОП), предоставляющее охранные услуги в Посёлке на договорной основе.

Служба эксплуатации – коммерческая организация, привлекаемая **ТСН** для целей ремонта, эксплуатации и содержания **Поселка**.

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

Объекты благоустройства – газоны, зеленые насаждения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

Договор – договор между **ТСН** и **Пользователем** о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования Товарищества собственников недвижимости КП «Бавария Клуб».

1. Основные положения

1.1 Целью данных Правил является обеспечение высоких стандартов проживания на территории **Поселка**: создание **Пользователям** - владельцам земельных участков, максимально комфортного и безопасного проживания на территории **Поселка**, обеспечение эффективной и долговременной работы инженерных систем, другого **Оборудования** и **Объектов благоустройства**. 1.2 Настоящие правила являются обязательными для:

- **Пользователей**, доверенных лиц **Пользователей**, действующих на основании доверенности, составленной в простой письменной форме (или на бланке) **ТСН**;
- арендаторов помещений в **Поселке**;
- других лиц, находящихся на территории **Поселка** по приглашению **Пользователей**.

- 1.3 **Пользователь** обязан ознакомить всех проживающих в доме и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.
- 1.4 **Пользователь** несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, указанными в п. 1.2.
- 1.5 Настоящие Правила могут быть дополнены и детализованы путём принятия соответствующих Решений общим собранием членов **ТСН**.

2. Общие требования к содержанию Домовладений

2.1 **Пользователи** обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности домов или их частей без нанесения ущерба другим объектам коттеджного поселка, поселку в целом, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2 **Пользователь** обязан:

- соблюдать законодательство РФ и настоящие Правила;
- соблюдать требования пожарной безопасности;
- соблюдать чистоту и порядок на территории **Поселка и Домовладения**;
- бережно относиться к **Объектам благоустройства**, в том числе зеленым насаждениям; □ собирать бытовой мусор в специально выделенные контейнеры.
- своевременно и в полном объеме вносить ежемесячные членские взносы/оплачивать ежемесячно оплату за пользование имуществом **ТСН**.

2.3.

• **Пользователю** 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;
- при уборке территории собственного земельного участка от снега или листвы, запрещается их складирование вне границ своего земельного участка, а также сброс в лесной массив, на тротуары, дороги или газоны и иные места общего пользования.

3. Организация строительных и ремонтных работ

3.1 Строительные и ремонтные работы на территории собственного земельного участка (строительство дома, хозяйственных построек и др.) **Пользователь** производит за собственный счет с привлечением проектных и строительных организаций.

3.2 Перед началом строительства **Пользователь** обязан:

- произвести устройство въезда с дороги на собственный земельный участок согласно п. 5.4.5 настоящих Правил;
- оформить временный пропуск для лиц, привлекаемых для проведения строительства на территорию Домовладения;
- назначить ответственного представителя строительной организации и уведомить о нем Председателя Правления **ТСН** или назначенного им лицо;
- зарегистрировать на сайте строителей;
- согласовать со **Службой эксплуатации** подключение к инженерным системам **Поселка**;

- не производить шумных строительных и отделочных работ, в том числе, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники в соответствии с Законом г. Москвы от 12 июля 2002 г. № 42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве":
 - с 23.00 до 07.00 часов будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
 - с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни.

4. Правила застройки земельного участка

В целях соблюдения действующих строительных норм при застройке земельного участка **Пользователь** должен учитывать следующие требования противопожарных норм и санитарно-бытовых условий: 4.1 Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций строений (или дома), групп строений (или домов), предусмотренные действующими противопожарными и строительными нормами и правилами.

4.2 От красной линии проездов/улиц (ограждения участка, смежного с улицей) линия застройки устанавливается: для жилого строения (или дома) не менее 3 м.; для хозяйственных построек не менее 5 м.

4.3 С целью рационального использования земли допускается, согласно п.6.5 СНиП 30-02, группировка строений (садовых домов, хозяйственных построек, других сооружений). В пределах каждой группы противопожарные расстояния между отдельными строениями не нормируются.

4.4 Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть: от жилого строения (или дома) - 3 м;

от всех строений и сооружений, включая парники, навесы, стационарную емкость для воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб, уборную, баню, сауну и др. - 1

м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых -

2 м; от кустарника - 1 м; от построек для содержания

мелкого скота и птицы – 4 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

4.5 Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

от жилого строения (или дома) до уборной - 12 м, до душа, бани (сауны) - 8 м; от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

4.6. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам.

5. Правила эксплуатации дорог и проезда по территории Поселка

На территории **Поселка** построена внутри посёлковая сеть дорог. Бережный подход **Пользователей**, членов их семей, гостей и привлеченных лиц (Подрядчиков) к использованию дорог для проезда автотранспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления). Содержание внутри посёлковых дорог, как и другого имущества общего пользования, является обязанностью **ТСН**, поэтому в целях снижения расходов на эксплуатацию дорог утверждены следующие положения настоящих Правил:

5.1 Участники дорожного движения обязаны осуществлять движение по территории **Поселка** согласно Карте движения транспортных средств,

утвержденной Решением Правления ТСН. Карта движения должна быть размещена на видном месте на специальном стенде, при въезде в **Поселок**.

5.2 **Пользователь**, арендатор, а также третьи лица, находящиеся на территории **Поселка** на основании волеизъявления **Пользователя**, участники дорожного движения обязаны:

5.2.1 соблюдать на территории **Поселка** Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

5.2.2 двигаться по территории **Поселка** со скоростью:

- по дорогам с односторонним движением не более 20 км/час;
- по дорогам с двусторонним движением не более 40 км/час, если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории **Поселка**.

5.2.3 не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, систем и оборудования объектов единой инфраструктуры, **Объектов благоустройства Поселка**, технических средств регулирования дорожного движения;

5.2.4 не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных ТСН местах;

5.2.5 не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

5.2.6 парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого ТСН местах или на своем участке.

5.3 Запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования.

5.4 В целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных работ обязательны для выполнения следующие требования:

5.4.1 запрещен заезд нагруженного и ненагруженного грузового транспорта на обочину (из-за возможного ослабления и разрушения откосов кювета);

5.4.2 запрещена стоянка грузовых автомобилей на дорогах общего пользования на территории **Поселка** более 30 мин.;

5.4.3 запрещено складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на дороги общего пользования и участки заезда, попадающие на территорию кювета;

5.4.4 для разворота грузовых автомобилей использовать либо разворотные площадки, либо разворотные уширения, запрещен разворот на других участках дороги;

5.4.5 заезд транспорта на территорию участка разрешен после заложения в кювет ж/б или а/ц напорной или металлической трубы диаметром не менее 300 мм с засыпкой щебнем (фракцией 20-40мм) до уровня +100мм от поверхности земли, с дальнейшей отсыпкой щебнем до границы земельного участка (ширина проезда не менее 4500 мм, радиус поворота 6000 мм);

5.5 Завозить (вывозить) материалы на (с) территорию **Поселка** возможно только по заявкам, предоставленным на пост охраны. Заявку предоставляет **Пользователь** или другое лицо по доверенности от **Пользователя** не позднее даты ввоза/вывоза материалов (до момента ввоза/вывоза). Допускается заявку передавать по телефону на пост охраны. В заявке указывается перечень материалов, количество материалов, дата, подпись и Ф.И.О. **Пользователя**.

5.6 В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории **Поселка**, соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.

5.7 В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории **Посёлка**, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке.

6. Правила поведения на территории Поселка

Пользователем, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

- находится в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Зон общего пользования;
- курить вне мест, специально отведенных для этого;
- использовать, без острой необходимости для предотвращения ДТП, автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории **Поселка**;
- применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;
- вести агитационную деятельность;
- использование жилого дома для ведения предпринимательской деятельности или в производственных целях;
- прослушивать радио, музыку или речевые сообщения посредством вывода источника звука за пределы жилого дома с 21:00 до 11:00 часов;
- нарушать тишину на территории **Поселка** с 23.00 до 07.00 часов будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни.

7. Порядок учета нахождения физических лиц, транспортных средств и

строительной техники на территории Поселка

7.1. Основанием нахождения физических лиц на территории **Поселка** является воля **Пользователя**, выраженная в письменной форме.

7.2. Основанием нахождения транспортных средств и строительной техники на территории коттеджного поселка является письменное заявление **Пользователя**, или его доверенного лица, полномочия которого подтверждаются доверенностью, выданной в простой письменной форме.

7.3. Документом, подтверждающим полномочия **Пользователя** на проход на территорию поселка, является карточка установленного образца, содержащая сведения о всех физических лицах (ФИО, адрес домовладения (при его отсутствии - № участка), контактный телефон), имеющих доступ в **Поселок** на постоянной основе, постоянно находящаяся на посту охраны **Поселка**. Данная карточка заполняется **Пользователем**.

7.4. Для удобства прохода (проезда) **Пользователя** и доверенных лиц на территорию **Поселка** указанным лицам выдаются пропуска установленного образца. Пропуск подтверждает полномочия указанного в нем лица в части пользования инфраструктурой **Поселка**.

7.5. Учет лиц, находящихся на территории **Поселка** на временной основе в отсутствие **Пользователя**, осуществляется на основании устной (по телефону) или письменной заявки **Пользователя** или письменного заявления его доверенного лица, с записью данных указанных лиц (ФИО, адреса домовладения (при его отсутствии - № участка), на котором они должны находиться, и время посещения) в специальный журнал, находящийся на посту охраны. Контроль прохода (проезда) и времени нахождения указанных лиц на территории **Поселка** ведется путем ведения, в том числе средствами видеофиксации, записи (отметки) о периоде пребывания лиц в специальном журнале, находящимся на посту охраны.

7.6. Учет легковых транспортных средств, находящихся под управлением лиц, имеющих право доступа на территорию **Поселка**, осуществляется в том же порядке, что и самих физических лиц.

7.7. Организацией учета **Пользователей**, организацией пропускной системы, в том числе в виде инструкций сотрудникам поста охраны, занимается **ТСН**.

7.8. В случае отсутствия у лица, желающего пройти на территорию **Поселка**, права постоянного пребывания на территории Поселка, такое лицо обязано предъявить сотрудникам службы охраны документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ и/или водительское удостоверение), назвать адрес домовладения или №

участка, на который оно следует, свой контактный телефон и время пребывания на территории **Поселка**. В этом случае служба охраны после согласования по телефону с собственником земельного участка, к которому следует данное лицо, регистрирует указанное лицо в специальном журнале, находящимся на посту охраны.

8. Правила содержания животных 8.1

На территории **Поселка** запрещено:

- разведение собак, в т. ч. бойцовых пород, содержание крупного рогатого скота, а также диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих; □ нахождение собак в **Зонах общего пользования** без хозяина, поводка и намордника.

8.2 Владельцы животных обязаны:

- своевременно производить вакцинацию животных;
- выгуливать собак только за территорией **Поселка** или на территории **Домовладения**;
- в **Зонах общего пользования** убирать за животными.

8.3 Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.

9. Оплата ежемесячных взносов и эксплуатационных расходов

9.1 С целью обеспечения нормального функционирования и развития инфраструктуры **Поселка**, а также возмещения затрат **ТСН**, связанных с функционированием **Поселка**, указанных в п.9.2 настоящих Правил, **Пользователь** обязуется выплачивать ежемесячную плату.

9.2 Размер ежемесячного взноса для членов **ТСН** устанавливается решением общего собрания **ТСН**, а ежемесячного платежа для **Пользователей**, не являющихся членами **ТСН**, устанавливается решением общего собрания **ТСН** и указывается в **Договоре**.

9.3 Собственник земельного участка, являющийся членом **ТСН** вносит ежемесячный взнос.

9.4 **Пользователь**, не являющийся членом **ТСН** и ведущий хозяйство в индивидуальном порядке, получающий, право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования **ТСН** – вносит ежемесячную плату в соответствии с условиями **Договора**.

9.5 Услуги, связанные с функционированием **Поселка**, включают в себя: -

- организацию инженерного и технического обеспечения **Поселка**;
- уборку территории **Поселка** и вывоз ТБО (кроме строительного мусора);
- организацию освещения улиц и зон отдыха;
- содержание дорог, тротуаров, внешнего ограждения в надлежащем состоянии; - круглосуточную охрану **Поселка**.

9.3. **Пользователь** индивидуально оплачивает расходы на газо- и электроснабжение в соответствии с фактическими расходами своих Домовладений (по показаниям счетчиков) согласно тарифам, установленным для данного региона, а также за пользование Интернетом, городским телефоном и кабельным телевидением.

10. Ответственность за несоблюдение Правил

10.1 Ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на самом **Пользователе**.

10.2 В случае возникновения факта нарушения Правил каждый **Пользователь** имеет право направить мотивированную жалобу в письменном виде в **ТСН**. **ТСН** обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее поступления.

10.3 Перечень внутренних санкций, включая денежные штрафы, их размер и порядок оплаты, определяется и изменяется только Решением Общего собрания членов **ТСН**. Данные меры не должны противоречить законодательству РФ.

10.4 Средства, полученные ТСН в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство **Поселка**, специализированные накопительные фонды или любые другие цели, не связанные с получением прибыли, установленные Решением Общего собрания членов **ТСН** и не противоречащие Уставу **ТСН**.

С Правилами проживания в коттеджном поселке «Бавария Клуб» ознакомлен. Информация о размещении настоящих Правил на сайте ТСН мне доведена:

Пользователь - Собственник земельного участка _____ / _____
Подпись / Фамилия и инициалы

Дата: _____ 201__ г. число
месяц