



Правила пользования коттеджным жилым комплексом «Соловьиная роща»

1. Область применения Правил. Термины и определения.

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СНиП3.01.01-85 «Организация строительного производства» и иными применимыми нормативными актами.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению Пользователями (собственниками Земельных участков и Домовладений в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» (далее «Жилой комплекс»)); лицами, приобретающими право собственности на Земельные участки и Домовладения в Жилом комплексе на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на Земельные участки и Домовладения); иными лицами, постоянно и временно пребывающими в Жилом комплексе; Управляющей компанией.

1.3. Целью данных Правил является создание максимально комфортной и безопасной атмосферы проживания и нахождения на территории Жилого комплекса.

1.4. Пользователь обязан довести настоящие Правила до всех лиц постоянно или временно пребывающих с ним на территории Жилого комплекса и несет ответственность за нарушения, допущенные ими на территории Жилого комплекса.

1.5. В настоящих Правилах используются следующие термины и определения:

Жилой комплекс – коттеджный жилой комплекс «Соловьиная роща», расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Марусино.

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марусино», созданная для обслуживания Жилого комплекса и иных аналогичных объектов, заключившая договор обслуживания с Пользователями. Организация уполномоченная получать вознаграждение за оказываемые услуги от Пользователей.

Пользователь – собственник индивидуального земельного участка и Домовладения в Жилом комплексе; лицо, приобретающее право собственности на земельный участок и Домовладение в Жилом комплексе на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на Земельные участки и Домовладения.

Индивидуальный земельный участок – земельный участок, расположенный в границах Жилого комплекса, приобретаемый и/или приобретенный Пользователем на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на земельный участок, и используемый Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома на нем и комплекса сопутствующих объектов (в случае необходимости).

Домовладение – здание, строение, сооружение, возведенное Пользователем на Земельном участке и используемое Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами для личных и бытовых нужд.

Инженерные сети Жилого комплекса – совокупность инженерных сетей, входящих в систему электро- и водоснабжения Жилого комплекса, магистральные инженерные коммуникации, оптоволоконная линия связи, находящиеся на обслуживании у Управляющей компании.

Инженерные сети Пользователя – совокупность инженерных коммуникаций, входящих в систему электро-, газо- и водоснабжения, а также канализации Домовладения, расположенного на индивидуальном земельном участке Пользователя, используемых Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами.

Объекты инфраструктуры Жилого комплекса – совокупность входящих в систему обслуживания Жилого комплекса объектов, созданных Партнерством для удовлетворения потребностей Пользователей в процессе проживания в Жилом комплексе, и находящиеся на обслуживании у Управляющей компании. К Объектам инфраструктуры Жилого комплекса относятся административное здание, внутренние дороги,



инженерные сети Жилого комплекса, магазин, газоны, парковая зона, детская площадка, спортивная площадка и прочие).

Внутренние дороги – законченная строительством и готовая к эксплуатации дорожная сеть, расположенная в границах Жилого комплекса, находящаяся на обслуживании у Управляющей компании.

КПП - контрольно-пропускной пункт при въезде/выезде в Жилой комплекс.

1.6. Термины и определения, употребляемые в настоящих Правилах в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, и наоборот.

2. Общие правила поведения в Жилом комплексе.

2.1. Пользователь обязан соблюдать настоящие Правила.

2.2. В целях защиты права всех Пользователей Жилого комплекса на тишину и невмешательство в частную жизнь запрещается:

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии за территорией индивидуального земельного участка;

- создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта на Внутренних дорогах Жилого комплекса;

- наносить надписи и расклеивать без разрешения Управляющей компании объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода за территорией индивидуального земельного участка;

- использовать Домовладение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, рекламных объектов) и в производственных целях без внесения соответствующих изменений в планировку территории Жилого комплекса и назначение индивидуального земельного участка.

- мусорить и разливать жидкие отходы на территории Жилого комплекса, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные 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.

- включать слишком громкую музыку в течение дня. С 23.00 до 09.00 любой громкий шум на территории Жилого комплекса запрещен.

В случае нарушения требований настоящего подпункта лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним Пользователем, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

2.3. Родители несут ответственность за нахождение и поведение детей без присмотра взрослых на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ.

2.4. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор, в порядке и на условиях такого договора.

2.5. Механизированная уборка Внутренних дорог (включая вывоз снега) осуществляется Управляющей компанией либо специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает соответствующий договор, в порядке и на условиях такого договора.

2.6. При использовании прилегающей к Жилому комплексу лесной зоны Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности, санитарных норм.

3. Порядок проезда транспортных средств и прохода людей в Жилой комплекс.

3.1. В целях обеспечения контроля за въездом /выездом (входом/выходом) Пользователей и иных лиц, на территорию Жилого комплекса организуется пропускной режим.

Пропускной режим обеспечивают сотрудники службы охраны Жилого комплекса или сотрудники специализированной организации, с которой Управляющая компания заключает соответствующий договор.

Обеспечение пропускного режима на территорию Жилого комплекса осуществляется через шлагбаум, установленный на въезде/выезде на территорию Жилого комплекса (КПП).

3.2. Документом, дающим право лицам проходить и проезжать через КПП на территорию Жилого комплекса, является пропуск (постоянный или временный).

3.2.1. Постоянный пропуск выдается Пользователям и членам их семей Управляющей компанией по письменному заявлению (заявке). В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер).



Пользователь обязан приобрести пульт от шлагбаума в количестве, необходимом для обеспечения проезда к своему участку всех транспортных средств, принадлежащих Пользователю и членам его семьи. Использование звукового сигнала для открытия шлагбаума сотрудником охраны, находящемся на КПП, не допускается. Исключением является ситуация неисправности пульта.

3.2.2. Временный пропуск выдается Пользователю по его письменному заявлению (заявке) для лиц, пребывающих на территории Жилого комплекса более суток. В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер).

3.2.3. Гостям Пользователя для пребывания в Жилом комплексе меньше суток предоставляется право въезда/входа на основании устного заявления Пользователя и отмечается в журнале на КПП. О прибытии гостей Пользователь обязан заблаговременно уведомить сотрудника охраны, оставив соответствующую информацию на КПП, либо самостоятельно встретив гостей на въезде на территорию Жилого комплекса.

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

3.4. Ввоз/вывоз материально-технических ценностей на грузовом автотранспорте производится по заявке Пользователя, предоставленной Пользователем не менее чем за сутки и фиксируемой в соответствующем журнале.

4. Правила пользования внутренними автомобильными дорогами.

4.1. Внутренние автомобильные дороги в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» являются частными и предназначены для пользования ограниченного круга лиц – Пользователями Жилого комплекса, их гостями и иными приглашенными ими и Управляющей компанией лицами.

4.2. На территории Жилого комплекса пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами.

4.3. Передвижение на автотранспорте по территории Жилого комплекса может осуществляться только с целью въезда-выезда, проезда к индивидуальному земельному участку Пользователя, к Объектам инфраструктуры Жилого комплекса.

4.4. Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории – съезде с внутренней дороги к участку Домовладения, а также на специально организованных гостевых парковках. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

4.6. Участники дорожного движения на территории Жилого комплекса обязаны:

4.6.1. Соблюдать на территории Жилого комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

4.6.2. Использовать внутренние автомобильные дороги кроме как для проезда и парковки;

4.7. Пользователям, а также их гостям, участникам дорожного движения запрещается:

4.7.1. Использовать на территории Жилого комплекса звуковые сигналы (кроме спецтехники);

4.7.2. Использовать автотранспортные средства с неисправным глушителем;

4.7.3. Пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;

4.7.4. Заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющей компанией для проезда транспортных средств территории без ее разрешения или останавливаться в запрещенных местах;

4.7.5. Передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

4.7.6. Сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию;

4.7.7. Осуществлять на территории Жилого комплекса учебную езду;

4.7.8. Допускать ложное срабатывание звуковых сигнализаций, установленных на транспортных средствах Пользователей и их гостей;



4.7.9. Мыть транспортные средства за территорией индивидуального земельного участка, допускать попадания грязной воды, масел и т.п. в почву.

4.8. В целях сохранения дорожного покрытия на территории Жилого комплекса запрещается проезд любой техники на гусеничном ходу, за исключением снегоходов, квадроциклов и т. п. на резиновом гусеничном ходу.

4.9. Проезд крупнотоннажной техники осуществляется с согласия Управляющей компании с соблюдением всех правил проезда и эксплуатации указанной техники с целью предотвращения повреждения объектов инфраструктуры Жилого комплекса и инженерных сетей Жилого комплекса. В случае возникновения таких повреждений Пользователь обязан возместить ущерб или восстановить повреждения за свой счет.

4.10. Проезд грузовой (более 3-х тонн) и строительной техники по территории Жилого комплекса в осенне-весенний период может быть ограничен по решению Управляющей компании. О сроках действия соответствующих ограничений Управляющая компания извещает Пользователей путем размещения соответствующей информации на сайте, информационном щите, путем установки дополнительных информационных щитов и знаков, а также путем направления индивидуальных уведомлений Пользователям способами, предусмотренными Договором на обслуживание. Движение грузовой и строительной техники может быть ограничено Управляющей компанией и запрещено на определенных улицах или участках.

4.11. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Жилого комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом административном и гражданско-правовом порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

5. Обеспечение безопасности в Жилом комплексе.

5.1. Круглосуточную охрану территории Жилого комплекса осуществляет сотрудники Управляющей компании или специализированное охранное предприятие, контроль за деятельностью которого осуществляет Управляющая компания Жилого комплекса.

5.2. В обязанности охраны входит:

- обеспечение пропускного режима на въезд/выезд с территории Жилого комплекса;
- предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Жилого комплекса;
- обеспечение правопорядка в местах общего пользования на территории Жилого комплекса;
- обеспечение видеонаблюдения за территорией Жилого комплекса.

5.3. Пользователи имеют право подключать Домовладения к охранной сигнализации, уведомив об этом Управляющую компанию Жилого комплекса в письменном виде и заключив соответствующий договор. Пользователи имеют право воспользоваться услугой Управляющей компании по установке индивидуальной системы видеонаблюдения, связанной с пунктом охраны, расположенном на КПП.

6. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций.

6.1. Инженерные сети Жилого комплекса являются частными и предназначены для пользования ограниченного круга лиц – Пользователями Жилого комплекса.

6.2. В соответствии с законом собственники инженерных коммуникаций вправе устанавливать плату за эксплуатацию Пользователями принадлежащих им инженерных сетей.

6.3. Инженерное обустройство Жилого комплекса выполняется на основании выданных технических условий в соответствии с проектной и исполнительной документацией.

Использование и эксплуатация инженерных сетей Жилого комплекса регламентируются СНиП, правилами эксплуатации и иными применимыми нормативными документами.

6.4. Зона ответственности Управляющей компании и Пользователя при эксплуатации и пользовании инженерных сетей Жилого комплекса определяется актом разграничения эксплуатационной ответственности при заключении Пользователем с Управляющей компанией договора обслуживания.

6.5. Подключение Домовладений к инженерным сетям Жилого комплекса осуществляется на основании заявки Пользователя, поданной в Управляющую компанию.

6.6. Управляющая компания предоставляет Пользователю смету на выполнение работ по подключению его земельного участка к инженерным сетям Жилого комплекса. После согласования данной сметы Поль-



зователем Управляющая компания выполняет указанные в ней работы, подключает объекты Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса и сдает результат выполненных работ Пользователю по акту приема-передачи. Работы Управляющей компании по подключению земельного участка и объектов Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса подлежат оплате путем внесения предоплаты до начала производства работ в размере 50 % и окончательного расчета в течение 2 дней с момента завершения работ и их приемки.

6.7. Самовольное присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса запрещается. В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения Домовладения к инженерным сетям Жилого комплекса Управляющая компания производит их отключение.

6.8. Пользователь вправе самостоятельно выполнить работы, необходимые для присоединения своих объектов к инженерным сетям Жилого комплекса при условии соблюдения следующего порядка:

6.8.1. направление запроса в Управляющую компанию о выдаче технических условий для подключения к соответствующим инженерным сетям Жилого комплекса;

6.8.2. получение технических условий;

6.8.3. выполнение работ в соответствии с полученными техническими условиями;

6.8.4. в случае выполнения работ по прокладке коммуникаций подземным способом все скрытые работы, а также места соединения должны быть предъявлены к приемке Управляющей компании до закрытия траншей; выполненные работы, предъявленные к приемке после закрытия траншей, не могут быть приняты Управляющей компанией, что является основанием для отказа Пользователю в подключении Земельного участка или объектов, входящих в состав его Домовладения, к Инженерным сетям Жилого комплекса;

6.8.5. извещение Управляющей компании о готовности выполненных работ к приемке и фактическому присоединению к Инженерным сетям Жилого комплекса (с учетом соблюдения требования о промежуточной приемке скрытых работ в соответствии с п. 6.8.4 настоящих Правил).

В ходе приемки Управляющая компания составляет акт допуска и акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, пломбирует прибор учета (в случае необходимости), заключает соответствующий договор ресурсоснабжения.

Только при условии соблюдения указанного порядка и соответствия выполненных Пользователем самостоятельно работ требованиям выданных технических условий Управляющая компания производит непосредственное техническое присоединение инженерных сетей Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса.

Плата за комиссионное обследование Инженерных сетей Пользователя, построенных им самостоятельно в соответствии с техническими условиями Управляющей компании и вводимых Пользователем в эксплуатацию, и оформление приемочной документации взимается в соответствии с тарифами Управляющей компании.

6.9. Пользователи обязаны:

6.9.1. обеспечивать беспрепятственный доступ к приборам учета представителей Управляющей компании для снятия контрольных показаний;

6.9.2. соблюдать режим потребления и мощности;

6.9.3. не производить замену одного прибора учета на другой, не изменять схему внешнего подключения и схему учета без согласования с Управляющей компанией;

6.9.4. не подключать (присоединять) к своим сетям других потребителей без согласования с Управляющей компанией.

6.10. В случае неисправности прибора учета или нарушения целостности пломбы Пользователь обязан восстановить исправность/заменить прибор учета и немедленно пригласить уполномоченного представителя Управляющей компании для приемки и пломбировки установленного прибора учета либо выполнить эти работы силами Управляющей компании, подав соответствующую заявку. В этом случае расход ресурса за период с момента последнего контрольного (совершенного в присутствии уполномоченного представителя Управляющей компании, заверенного его подписью) снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы считается равным расходу ресурса, рассчитанному по среднему показателю потребления данного ресурса Пользователем.

6.11. В случае, если в результате инспекции были выявлены неисправность прибора учета или его отсутствие, нарушение целостности пломб, подключение потребителей ресурса до точки установки прибора



учета, расход ресурса за период с момента последнего контрольного снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы рассчитывается в результате умножения суммарной максимальной мощности потребителей ресурса, обнаруженных инспекцией на участке, на время, прошедшее с даты последнего контрольного снятия показаний. В случае, если Пользователь не может надлежащим образом подтвердить факт установки и опломбирования прибора учета, этот период рассчитывается с даты первого фактического подключения участка к инженерным сетям Жилого комплекса.

6.12. Управляющая компания вправе производить отключение объектов Пользователя (полностью или частично) от инженерных сетей Жилого комплекса, оформляя при этом соответствующий Акт об отключении объектов Пользователя, в следующих случаях:

6.12.1. за самовольное присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса;

6.12.2. за присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса помимо приборов учета или в нарушение схем учета;

6.12.3. за передачу принятого Пользователем ресурса третьему лицу без письменного согласия Управляющей компании;

6.12.4. за неудовлетворительное техническое состояние объектов Пользователя, представляющее опасность для жизни и здоровья людей, а также имущества третьих лиц или имущества или объектов общего пользования Жилого комплекса;

6.12.5. за недопуск уполномоченного представителя Управляющей компании к установкам Пользователя и приборам учета.

6.13. Для предотвращения неприятных запахов и загрязнения окружающей среды от канализационных отходов, водонепроницаемые выгребы и локальные очистные сооружения должны быть установлены только от сертифицированных производителей. Управляющая Компания оставляет за собой право контроля за устройством канализационной установки.

6.14. Пользователи обязаны использовать коммунальные ресурсы только для бытовых целей.

6.15. Пользователи несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта инженерных сетей Жилого комплекса, таких как электрические сети, газопровод низкого давления и ГРПШ, система водоснабжения, оптоволоконная линия связи. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок Управляющая компания составляет с участием уполномоченного представителя собственника инженерных сетей и с извещением Пользователя соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу объекта инженерных сетей Жилого комплекса. Пользователям запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие дополнительную нагрузку на инженерные сети и оборудование Жилого комплекса.

6.16. Снятие показаний индивидуальных приборов учета, по которым определяются объемы потребленных ресурсов, производится в период с 25 числа по последний день каждого месяца.

Снятие показаний ИПУ (индивидуальный прибор учета) по электричеству производится представителем Управляющей компании с занесением данных в специальный журнал.

Пользователь обязан обеспечить свободный доступ представителям Управляющей компании для снятия показаний ИПУ.

6.17. Плата за пользование инженерными сетями Жилого комплекса и потребление ресурсов осуществляется на основании договора обслуживания и соответствующего договора ресурсоснабжения, заключенного Пользователем с Управляющей компанией или ресурсоснабжающей организацией.

6.18. Тарифы за используемые ресурсы и эксплуатацию инженерных сетей устанавливаются договорами с Управляющей компанией и соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

6.19. Во избежание оплаты Пользователем пеней и штрафов за несвоевременное внесение платежей за оказание услуг оплата должна быть произведена до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

Об изменении тарифов Пользователь подлежит информированию заблаговременно в порядке, установленном настоящими Правилами и договором обслуживания, заключенным Пользователем с Управляющей компанией.

7. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ в Жилом комплексе.



7.1. Пользователи при проведении строительных или строительного-ремонтных работ обязаны соблюдать требования действующего законодательства, в том числе нормы Градостроительного кодекса РФ, Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СНиПЗ.01.01-85 «Организация строительного производства», иных применимых нормативных актов.

7.2. Строительство, ремонт, реконструкцию и обустройство Домовладения Пользователь производит за свой счет.

7.3. Перед началом производства строительных, ремонтно-отделочных работ в Домовладении Пользователь обязан:

7.3.1. Обустроить въезд на территорию своего земельного участка, позволяющий принимать грузовую технику со строительными материалами, а также строительную технику, согласно следующим требованиям:

- ширина въезда 4,5 -5,0 метров;
- покрытие проезжей части въезда – бетон толщиной не менее 15 см;
- въезд должен примыкать к проезжей части дороги и заходить на территории индивидуального земельного участка Пользователя за границу фундамента фасадного ограждения не менее чем на 0,5 м внутрь территории участка.
- в случае попадания на территорию въезда колодцев, входящих в состав наружных сетей водоснабжения Жилого комплекса или сетей связи Жилого комплекса, при устройстве въезда производится замена люка колодца на металлический, сам колодец в верхней части укрепляется, уровень люка колодца выполняется с учетом необходимости обеспечения беспрепятственного движения по территории въезда, сохранности люка и колодезных колец; въезд должен быть устроен с уклоном в сторону проезжей части дороги во избежание скопления воды и ее проникновения в колодец.

Пользователь за свой счет до начала производства строительных работ на земельном участке должен организовать въезд согласно требованиям указанным выше. Управляющая компания может оказать соответствующую дополнительную услугу по заявке Пользователя. В случае самостоятельного выполнения работ по устройству въезда результат выполненных работ должен быть предъявлен к приемке Управляющей компании до начала каких-либо работ на земельном участке Пользователя. До принятия выполненного Пользователем въезда Управляющей компанией Пользователю запрещено осуществлять доставку каких-либо строительных материалов или выполнять какие-либо работы с использованием специальной грузовой или строительной техники.

7.3.2. представить в Управляющую компанию план застройки индивидуального земельного участка (далее «План застройки») – графический документ в масштабе 1:300 или 1:500, выполненный проектировщиком или Пользователем самостоятельно и включающий в себя следующие данные:

- фрагмент генерального плана Жилого комплекса с указанием земельного участка Пользователя, его границ, адреса, кадастрового номера и площади;
- соседние участки, их адреса, дороги, проезды, тротуары и газоны;
- наружные коммуникации с указанием проектируемых систем канализации, индивидуальной скважины и пр.;
- красные линии улиц, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство);
- контур строений на рассматриваемом участке, а также на соседних участках их этажность и степень огнестойкости (если существуют на момент составления Плана застройки);
- точки подключения проектируемых зданий, строений к инженерным сетям Жилого комплекса, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а также места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

План застройки земельного участка согласовывается Управляющей компанией. Один экземпляр плана застройки хранится в Управляющей компании.

7.3.2. Назначить ответственное лицо за проведение работ в Домовладении и предоставить его контактные данные в Управляющую компанию.



7.3.3. Пользователь Домовладения несет ответственность за соблюдение норм по охране труда и техники безопасности, пожарной безопасности при проведении всех видов строительных работ, ведущихся в его Домовладении.

7.4. Пользователю запрещается:

7.4.1. складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за территорией индивидуального земельного участка Пользователя;

7.4.2. выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Жилого комплекса, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Жилом комплексе;

7.4.3. повреждение или порча противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам;

7.4.4. демонтировать забор, ограждающий территорию Жилого комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов;

7.4.5. нахождение рабочих Пользователя на территории Жилого комплекса в нетрезвом состоянии;

7.4.6. производить чистку и промывку спецавтотехники на территории Жилого комплекса (колеса должны быть вымыты специальной автомойкой). Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, элементам благоустройства Жилого комплекса, в т. ч. газонам, зеленым насаждениям, деревьям и пр., на Пользователя возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

7.5. Пользователь несет ответственность за все действия рабочих, осуществляющих работы на его земельном участке и в его Домовладении, во время их нахождения на территории Жилого комплекса. Проживающие на территории Жилого комплекса рабочие, приглашенные Пользователем, должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, соблюдать порядок, установленный настоящими Правилами, и иметь соответствующие документы на право проведения работ. Пользователь самостоятельно обеспечивает законность нахождения рабочих на территории его земельного участка и Домовладения в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. Передвижение рабочих в целях, не связанных с их деятельностью на территории Домовладения Пользователя, по территории Жилого комплекса запрещено. Передвижение рабочих разрешено от КПП только в Домовладение Пользователя для производства работ.

7.7. Весь грунт из котлована, образованного в результате устройства фундамента или иных работ, выполненных на земельном участке Пользователя, должен быть временно складирован в границах данного земельного участка и вывезен за счет Пользователя либо использован им в границах своего земельного участка.

7.8. Весь строительный материал, находящийся на индивидуальном земельном участке Пользователя, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Пользователь.

Строительный и крупногабаритный мусор складировается в мешки и вывозится Пользователем самостоятельно либо по отдельным заявкам Управляющей компанией и оплачивается отдельно как дополнительная услуга Управляющей компании.

7.9. По мере загрязнения по обоснованному требованию Управляющей компании Пользователь обязан производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным земельным участком.

7.10. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог, обозначенных Управляющей компанией специальными знаками и предназначенных для движения соответствующей техники.

7.11. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального земельного участка или на специально отведенных площадках.

7.12. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории индивидуального земельного участка Пользователя. Если такие работы необходимо производить с внутренней автомобильной дороги, это требует заблаговременного письменного согласования Управляющей компании

7.13. Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.



8. Ограждение земельного участка Пользователя.

8.1. Пользователь обязан установить ограждение своего земельного участка не позднее 6 месяцев с момента начала производства каких-либо работ на земельном участке.

8.2. Фасадная сторона ограждения земельного участка, устанавливаемая по красной линии на границе с земельным участком, на котором расположена внутренняя дорога Жилого комплекса, выполняется всеми Пользователями Жилого комплекса единообразно с учетом следующих требований:

- Фундамент – ленточный, глубина 50 см, высота над уровнем земли не более 10 см;
- Основание секции – блоки 2 ряда (общая высота не более 40 см) или кирпич 4 ряда (общая высота не более 40 см), цвет бежевый (RAL 1013, 1015);
- Столбики – блоки или кирпич, высота 180 см от уровня фундамента, цвет бежевый (RAL 1013, 1015);
- Заполнение секции – металлический штакетник (ширина 10 см, высота 120 см, размещение с интервалом 5 см, цвет – темный шоколад (RAL 8017)) или деревянный штакетник (ширина 10 см, высота 120 см, размещение с интервалом 5 см, цвет – темное дерево);
- Калитка – ширина 1 м, заполнение металлическим или деревянным штакетником, как в секции;
- Ворота – откатные или распашные (на выбор Пользователя), ширина не менее 4 м, заполнение металлическим или деревянным штакетником, как в секции.

8.3. Управляющая компания оказывает Пользователям услугу по возведению фасадной стороны ограждения Земельного участка Пользователя в соответствии с указанными требованиями по заявке Пользователя на основании индивидуального сметного расчета исходя из протяженности фасадной стороны Земельного участка Пользователя, количества и расположения ворот и калиток и т. д.

8.4. Рекомендуется для создания благоприятного эстетического восприятия использование «живых изгородей». «Живая изгородь» вдоль ограждения внутри территории Земельного участка Пользователя не регламентируется. «Живая изгородь», размещаемая на территории газона между Земельным участком Пользователя и дорожным полотном, устраивается в максимальном приближении к ограждению земельного участка Управляющей компанией, самостоятельная высадка (без согласования с Управляющей компанией) каких-либо растений на данной территории запрещена.

8.5. При строительстве ограждения между смежными земельными участками затраты по соглашению делятся между соседями – правообладателями соответствующих участков. Предварительно правообладатели смежных земельных участков должны согласовать друг с другом исполнение ограждения (техническое решение и дизайн) и смету затрат. В дальнейшем соседи совместно несут бремя содержания ограждения в нормальном состоянии. При недостижении соглашения каждый правообладатель вправе самостоятельно установить ограждения своего земельного участка.

9. Правила пожарной безопасности в Жилом комплексе.

9.1. Все лица, находящиеся в Жилом комплексе обязаны:

9.1.1. соблюдать требования пожарной безопасности на территории Жилого комплекса, а также на территориях индивидуальных земельных участков Пользователей;

9.1.2. соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися (далее «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

9.1.3. соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;

9.1.4. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

9.1.5. уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

9.1.6. не зажигать фейерверки и не устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару на территории Жилого комплекса;



9.2. На территории Жилого комплекса допускается пользование грилями-барбекю, мангалами и жаровнями, в специально отведенных или приспособленных для этих целей местах и с соблюдением мер пожарной безопасности.

9.3. Пользователи имеют право подключать Домовладения к пожарной сигнализации, уведомив об этом Управляющую компанию в письменном виде.

9.4. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

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

9.5. Пользователю запрещается на территории Жилого комплекса:

9.5.1. загромождать выездные ворота и проезды;

9.5.2. заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;

9.5.3. хранить тару из-под горючего, масло, а также горючее и масла;

9.5.4. подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;

9.5.5. сжигать отходы и тару;

9.5.6. устраивать свалки горючих и других отходов.

10. Правила содержания животных в Жилом комплексе.

10.1. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-гигиенические правила содержания животных, установленные действующим законодательством, в частности, Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ, а также настоящими Правилами.

10.2. Пользователям разрешается содержать животных на своих индивидуальных земельных участках.

10.3. Пользователи несут ответственность за соблюдение чистоты и порядка на индивидуальном земельном участке и за его пределами на территории Жилого комплекса, а также на прилегающей к Жилому комплексу территории на расстоянии 5 метров от общего забора Жилого комплекса.

10.4. Пользователи (владельцы животных) обязаны предотвращать опасное воздействие своих животных на других животных и людей, а также обеспечивать тишину для окружающих в соответствии с санитарными нормами, соблюдать действующие санитарно-гигиенические и ветеринарные правила.

10.5. Собаки, принадлежащие Пользователям, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства Пользователя. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок.

10.6. При причинении собакой, кошкой вреда здоровью человеку или животному Пользователи (владельцы животных) обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней.

10.7. Животные, находящиеся на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций.

10.8. Пользователь (владелец животного) обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи.

10.9. Пользователи (владельцы животных) обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

10.10. Пользователи обязаны при выгуливании собак соблюдать следующие требования:

10.10.1. за территорией индивидуального земельного участка выгул собак разрешается только в наморднике, на поводке, длина которого позволяет контролировать их поведение с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка разрешается только на специальных площадках для выгула собак, предусмотренных на территории Жилого комплекса, на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, – запрещается.



10.10.2. запрещается выгуливать собак на детских и спортивных площадках;

10.10.3. лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;

10.10.4. в случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить устранение загрязнения, для указанных целей на территории Жилого комплекса установлены специальные дог-станции для утилизации продуктов жизнедеятельности животных.

10.10.5. запрещается выгуливать собак и появляться с ними на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет без сопровождения взрослых.

10.11. Пользователи обязаны при содержании домашнего скота и птицы соблюдать следующие требования:

10.11.1. Домашний скот и птица должны содержаться в пределах индивидуального земельного участка Пользователя. Выпас скота за границей индивидуального земельного участка Пользователя запрещается.

10.11.2. Пользователь обязан обеспечить содержание указанных домашних животных в строгом соответствии с санитарными и иными применимыми нормами.

10.12. За несоблюдение настоящих Правил Пользователи (владельцы животных) несут ответственность в установленном законом порядке, а также подлежат привлечению к ответственности Управляющей компанией в форме штрафа в размере 1 000 руб. за каждый факт нарушения.

10.13. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными Пользователя возмещается в установленном законом порядке.

10.14. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное Пользователь (владелец животного) несет административную ответственность, если его действия не могут быть расценены как злостное хулиганство и не подлежат уголовному наказанию в соответствии с действующим законодательством.

11. Платежи за услуги Управляющей компании. Тарифы за пользование ресурсами.

11.1. Платежи за услуги Управляющей компании устанавливаются Управляющей компанией не чаще одного раза в год (календарный).

11.2. Тарифы за потребляемые Пользователем ресурсы (такие как газ, электричество) устанавливаются ресурсоснабжающей организацией и уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.

11.3. Взимание платы с Пользователя предусмотренной в настоящем разделе производится на основании договора обслуживания, подписываемого между Пользователем и Управляющей компанией.

12. Ответственность. Штрафные санкции.

12.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Жилого комплекса и индивидуального земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Пользователя, либо в его Домовладении, лежит на самом Пользователе.

12.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая компания с целью привлечения Пользователей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами установленных законодательством РФ и законодательством Новосибирской области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории Новосибирской 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.

12.3. В случае обнаружения нарушений норм настоящих Правил и действующего законодательства РФ Управляющая компания вправе направить письменное требование нарушителю об их устранении. В случае неустранения нарушений Пользователем Управляющая компания вправе обратиться с соответствующим заявлением в надзорные органы.

12.4. В случае неоплаты Пользователем платежей, предусмотренных разделом 11 настоящих Правил и соответствующим договором обслуживания, а также в случае незаключения договора обслуживания с Управляющей компанией, Управляющая компания вправе ограничить право пользования инженерными



сетями Жилого комплекса, проездом по внутренним автомобильным дорогам, а также иными правами Пользователя, закрепленными в настоящих Правилах и действующем законодательстве.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящие Правила являются неотъемлемым приложением к договору обслуживания Домовладения Пользователя в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» и обязательны к исполнению всеми лицами, вступающими во взаимоотношения в связи с использованием Жилого комплекса.

13.2. Настоящие Правила являются основополагающими при разработке и подписании Управляющей компанией договоров обслуживания с Пользователями.

13.3. Изменения в настоящие Правила публикуются на сайте Управляющей компании и вступают в силу с момента указанной публикации.