Правила проживания в коттеджном поселке ТСН «Истра Парк»

1. Данные Правила разработаны для обеспечения комфортных условий проживания на территории ТСН «Истра Парк» (далее по тексту Поселок). Правила являются официальным внутренним документом Поселка. Правила приняты и утверждены большинством голосов на общем собрании собственников земельных участков и обязательны для соблюдения всеми Собственниками, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно находящимися на территории Поселка, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1.2. Настоящие Правила направлены на обеспечение нормального функционирования Поселка, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Поселке, норм, требований и правил, установленных органами власти, в отношении жилых объектов, общедолевого имущества, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества, и обязательны для соблюдения всеми Собственниками и иными лицами, находящимися на территории Поселка.

1.3. Настоящие Правила преследуют своей целью соблюдение прав Собственников, определение обязанностей и ответственности Собственников, обеспечение безопасности и сохранение инфраструктуры Поселка, создание комфортных и безопасных условий проживания, обеспечение бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения Поселка.

1.4. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо на сайте ТСН «Истра Парк» по ссылке: www.istrapark-lopotovo.ru

**2.Используемые термины**

2.1. *Собственник* - физическое или юридическое лицо, владеющее на правах собственности земельным участком, расположенным на территории Поселка, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке.

2.2. *Поселок* – товарищество собственников недвижимости, находящейся по адресу: 141591, Московская область, г. о. Солнечногорск, деревня Лопотово, территория АОЗТ «Лесные озера», уч. 42., включающий̆ в себя земельные участки, возведенные и возводимые дома, хозяйственные и вспомогательные постройки, инженерные коммуникации, инженерное и иное оборудование обеспечивающие жизнедеятельность Поселка, внутри поселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и другие Места общего пользования.

2.3. *Места общего пользования* – часть земельного участка, на котором расположен Поселок, не являющаяся собственностью Собственников, территории трансформаторных подстанций, контрольно-пропускного пункта, детской площадки и иных аналогичных объектов, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Поселка, в том числе, но не исключительно, для проезда автотранспорта и прохода людей̆, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Оборудования для эксплуатации зданий, сооружений.

2.4. *Оборудование* - инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие нормальное его функционирование, включая, но не ограничиваясь: средствами контроля доступа, наружное освещение, охранной̆ и иной̆ сигнализации, системы видеонаблюдения, телекоммуникации, сети водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, трансформаторную подстанцию, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

2.5. *Объекты благоустройства территории* - скамейки, беседки, детские и спортивные площадки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка или для использования в спортивно-развлекательных и иных подобных целях.

2.6. *Услуги* – оказываемые ТСН «Истра парк» собственными силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с заключаемыми договорами на услуги по:

2.6.1. эксплуатации и текущему ремонту инженерных систем и оборудования

2.6.2. уборке Мест общего пользования Поселка (в том числе, но не исключительно, по озеленению, дератизации, экологии, вывозу мусора и снега и т.д.);

2.6.3. развития инфраструктуры поселка

2.6.4.   иные услуги по согласованию с Собственником. ( Дополнить далее)

2.7. *Участок* – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях использования согласно его категории и виду разрешенного использования (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем, или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений, и сооружений).

2.8. *Платежи* – платежи, осуществляемые Собственниками в качестве целевых, членских, возместительных и иных взносов, платежи по оплате Услуг.

**3. Правила поведения на территории Поселка**

3.1. Все лица, находящиеся на территории Поселка обязаны неукоснительно соблюдать настоящие Правила, нести ответственность за их нарушение в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящими правилами.

3.2. Запрещается

3.2.1. Проявлять антиобщественное и антисоциальное поведение на территории Поселка.

3.2.2. Находится в Местах общего пользования в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

3.2.3. Проводить на территории Поселка вне пределов своего Участка культурно-массовые мероприятия, гулянья, концерты, музыкальные и световые шоу без предварительного согласования с Председателем ТСН «Истра Парк».

3.2.4. Использовать Участки, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания), и в производственных целях.

3.2.5. Запрещается использовать звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления (в том числе установленных на транспортных средствах), нарушающих тишину и покой Собственников и их гостей, использовать пиротехнические средства (петарды, ракетницы и другие средства) нарушающие тишину и покой Собственников и их гостей, производить земляные, ремонтные, строительные, покос травы с использованием специального оборудования и иные виды работ, если такие работы нарушают тишину и покой Собственников и их гостей/приглашенных лиц. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка.

3.2.6. Руководствуясь разумными нормами сосуществования, допускается прослушивание музыки собственником участка при условии согласия собственников соседних участков, при этом прослушивающий должен снизить шум до приемлемого соседям уровня по их первому требованию.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать тишину на территории Поселка в соответствии с требованиями Закон Московской области от от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области (с изменениями на 1 июня 2021 года).

в период с 21 часа 00 минут до 08 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни,

с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в выходные дни.

**4. Общие к содержанию земельных участков**

4.1. Собственники, а также лица, проживающие совместно с ними, обязаны строить отношения с другими Собственниками на основе взаимного уважения и добрососедства.

 4.2. Собственники обязаны обеспечивать соблюдение установленных российским федеральным и региональным законодательством нормативных и технических требований при использовании, содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности зданий или их частей без нанесения ущерба Поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

  4.3. В случае причинения Собственником ущерба владельцам других участков, Местам общего пользования, Оборудованию, Объектам благоустройства территории или другим частям Поселка, Собственник обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:  
- при условии согласия Собственника на возмещение нанесенного ущерба и его размера Собственник возмещает нанесённый̆ ущерб самостоятельно;  
- в случае невозможности разрешения споров путем переговоров по виновности и размеру нанесенного ущерба, возмещение причиненного ущерба производится в порядке, установленном гражданским законодательством.

4.3.1. В случае возникновения факта нарушения данных Правил каждый̆ Собственник или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Председателю. Жалоба должна быть представлена в письменной̆ форме и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил. Правление ТСН «Истра Парк» (далее - Правление) обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) рабочих дней̆ с момента ее поступления.

4.4 Собственник обязан

4.4.1. Соблюдать нормативно-правовые акты Российской Федерации, Московской области и положения настоящих Правил.

4.4.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у него в собственности; соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.

  4.4.3. Сохранять внутреннюю экологию поселка, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

4.4.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе требования пожарной безопасности в период введения на территории МО особого противопожарного режима.

4.4.5. Своевременно вносить Платежи в соответствии с порядком, предусмотренным договором или иными документами между Собственниками и ТСН «Истра Парк».

4.4.7. Использовать Участок по целевому назначению.

4.4.8. Содержать в чистоте и порядке Участок, расположенные на прилегающем земельном участке газоны и другие зеленые насаждения.

 4.4.12. На территории Поселка все обязаны соблюдать права и законные интересы соседей.

 4.4.13. Бережно относится к Местам общего пользования и Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать Места общего пользования и Объекты благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению, в том числе запрещается, загрязнять Места общего пользования и Объекты благоустройства отходами жизнедеятельности человека, животных и т.п.

4.5. Следить за состоянием деревьев на своем Участке и предотвращать их падение на другие участки, проводить мероприятия по уходу за зараженными деревьями вплоть до их вырубки и вывоза в случаях, когда существует угроза заражения деревьев на соседних участках.

4.6. Запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования (дороги, общественные парковки, детские площадки и т.п.)

4.7. Собственник обязан ознакомить проживающих совместно с ним, а также приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

  4.8. *Собственники могут быть ограничены в праве пользования Местами общего пользования, Услугами и Объектами благоустройства (в частности, в доступе автотранспорта Собственника, членов его семьи, гостей на территорию Поселка) в случае нарушения ими требований п. 4.4.5*[*,*](http://b.dnp-ud.ru/useful-info/pravila_progivaniya.php#h.2et92p0)*на срок до устранения такого нарушения и возмещения причиненного вреда.*

**5. Порядок осуществления строительных, ремонтных и отделочных работ**

5.1. Строительство, ремонт и обустройство дома на принадлежащих им Участках Собственники производят за свой счет с соблюдением законодательно установленных норм и правил.

 5.2. Собственники имеют право производить какие-либо строительные, ремонтные, отделочные и иные работы только на принадлежащих им на праве собственности земельных участках, а в отношении инженерных сетей - только в пределах эксплуатационной ответственности Собственника.

 5.3. Перед началом работ, связанных со строительством дома, хозяйственных и вспомогательных построек, работ по благоустройству территории, принадлежащей Собственнику Участка, Собственник обязан, организовать технологический въезд на территорию земельного участка, не ограничивая нормальную работу ливневой канализации и оборудовать пункт мойки колес.

5.4. Лица, привлечённые Собственником для осуществления строительно-монтажных, отделочных и прочих работ в обязательном порядке должны быть ознакомлены с требованиями настоящих Правил и неукоснительно их соблюдать.

5.5. Запрещается:

5.5.1. размещать мусорные контейнеры на не предназначенной для этого территории, (в частности на внутри поселковых дорогах, тротуарах и проездах). Использовать места общего пользования возле Участка Собственника для размещения (в том числе - временного) строительных бытовок, авто- и спецтехники.

5.5.2. при производстве строительно-монтажных работ: складирование стройматериалов (в том числе песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора в местах общего пользования, в том числе на газонах, тротуарах, дорогах, заездах к участку. Складирование может производиться в строениях и сооружениях, расположенных на принадлежащем Собственнику земельном участке либо открытым способом на принадлежащем Собственнику земельном участке с соблюдением высотности (не выше верхней точки забора) и с соблюдением мер по недопущению загрязнения соседних территорий и общественных зон.

5.5.3. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Поселка.

5.5.4. При проведении строительно-монтажных работ запрещается вывоз грунта на проезжую часть и тротуары, а также выезд транспорта с участка с грязными колесами.

5.5.5. При проведении строительно-монтажных работ запрещается самостоятельное подключение к сетям газоснабжения, электроснабжения и водоснабжения (находящейся на территории другого участка).

 Собственник и ответственный представитель подрядчика несут ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории Поселка.

**6. Мусор и отходы**

6.1. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально. Запрещается сжигать на территории участка и в местах общего пользования строительный (бытовой мусор и иные отходы)

6.2. В случае нарушения требований п.6.1 настоящих Правил, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие сроки ликвидированы виновным лицом.

6.3. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора осуществляется Собственником самостоятельно. Категорически запрещается выброс строительного и крупногабаритного мусора на приусадебную территорию и/или в контейнеры, предназначенные для твердых коммунальных отходов.

**7. Правила проезда по территории Поселка**

7.1. Территория Поселка является жилой зоной. На территории поселка пешеходы имеют преимущество перед транспортными средствами. (*необходимы знаки 5.21, 5.22. )*

7.2. При участии в дорожном движении на территории Поселка Собственники, лица, проживающие совместно с Собственниками, а также их гости, обязаны:

7.2.1. соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;

7.2.2. соблюдать на территории Поселка скоростной режим: не более 20 км/час.

7.3. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового транспорта Собственников. 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, перемещению и вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

7.3.1. Проезд грузового автотранспорта на территорию Поселка осуществляется только в период с 9.00 до 20.00

7.3.2. Требования к весогабаритным параметрам транспортных средств:

- длина грузового автомобиля - 8,00 м;

- длина прицепа - 12, 00 м.

- максимальная ширина всех транспортных средств не должна превышать - 2,50 м.

- максимальная высота всех транспортных средств не должна превышать - 4,00 м

7.4. Возможен проезд и временное нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества Собственников, а также для обеспечения процесса строительства, с учетом требований п.7.3.1-7.3.2 настоящих Правил.

7.5. Въезд (проезд) грузового автотранспорта на территорию Поселка в целях сохранности автомобильных дорог и дорожных сооружений с учетом их несущей способности и грузоподъемности может быть полностью ограничен, независимо от массы и габаритов в осенний (весенний) период в зависимости от погодных условий и состояния улично-дорожной сети.

7.6. Запрещается

7.6.1. использовать на территории Поселка подачу звуковых сигналов за исключением случаев предотвращения дорожно-транспортного происшествия (ДТП);

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

7.6.3. сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию; осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений;

7.6.4. передвигаться по территории Поселка в промежуток времени определенный в п. 3.3.1. на транспортных средствах, издающих повышенных шум, на мототехнике, на транспортных средствах с неисправными или не сертифицированными глушителями;

7.6.5. стоянка личного автотранспорта в Местах общего пользования, на других общественных территориях, помимо специально отведенных для парковки мест.

**8. Домашние животные**

8.1. Собственник, на территории домовладения, которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья других Собственников и их имущества.

8.2. При содержании домашних животных собственники, владельцы, опекуны животных обязаны:

8.2.1. предотвращать причинение вреда домашними животными здоровью граждан, их имуществу, имуществу юридических лиц, другим животным;

8.2.2. соблюдать требования федерального законодательства в области охраны здоровья граждан, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, общественного порядка, ветеринарии;

8.2.3. не допускать загрязнения домашними животными общественных мест и мест общего пользования в Поселке. В случае загрязнения указанных мест животными, собственники, владельцы, опекуны животных, лица, выгуливающие животных, обязаны обеспечить незамедлительную уборку.

8.3. Число домашних животных, содержащихся в жилых помещениях, либо на территории домовладения Собственника, определяется возможностью обеспечения им надлежащих условий содержания в соответствии с требованиями федерального законодательства РФ. При этом не должны нарушаться права граждан.

8.4. Собственник домашнего животного обязан не допускать шумного поведения животного в период установленный Закон МО, от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ, Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области8.5. Запрещается:

8.5.1 содержать домашних животных в местах общего пользования Поселка;8.5.2. натравливать домашних животных на людей и других животных;

8.5.3. выгуливать собак на детской и спортивной площадках Поселка;

8.5.4. выгуливать собак весом более 15 (пятнадцати) килограммов лицам, не достигшим возраста 14 (четырнадцати) лет, и лицам, находящимся в состоянии опьянения.

8.6. При выгуливании собак на территории Поселка собственник, владелец, опекун животного, лицо, выгуливающее животное, обязаны выводить собак с территории домовладения только на поводке, длина которого позволяет контролировать поведение собаки. На крупных собак, собак служебных и бойцовых парод, собак, представляющих угрозу для людей и других животных, также должен надеваться намордник. Перечень пород собак, для которых эти требования обязательны, устанавливается действующим законодательством РФ; ***Ссылку на Постановление ПР РФ*** 8.7. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Поселка или Участках других владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

8.8. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается владельцами животных в соответствии с действующим законодательством РФ в судебном либо досудебном порядке.

**9. Правила пожарной безопасности**

9.1. Собственники обязаны:

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

9.1.2. выполнять правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами; соблюдать меры предосторожности при, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием; выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;

9.1.3 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;

9.1.4 предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Собственнику строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;

9.2. Запрещается

9.2.1. Разводить костры на территории Поселка вне специально предназначенных для этого мест.

9.2.2. Свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару.

**10. Доступ на территорию поселка**

10.1. Проход на территорию Поселка Собственников и членов их семей осуществляется беспрепятственно.

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

10.3. Въезд (проезд) транспортных средств, принадлежащих Собственнику и членам его семьи, на территорию Поселка осуществляется беспрепятственно за исключением случаев, предусмотренных п. 4.8. настоящих Правил

10.4. При въезде/выезде с территории Поселка посторонних автотранспортных средств, Охрана имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей, предложив лицу, убывающему с территории Поселка предоставить автотранспорт для осмотра. При возникновении сомнений у сотрудника охраны в правомерности вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения соответствующих обстоятельств.

10.5. Детали взаимодействия с охраной, включая порядок заказа пропусков и оформление въезда и выезда автомобилей собственников и их гостей описаны в Приложении к настоящим Правилам Проживания.

**11. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

11.1. За нарушение требований КоАП и УК РФ на территории Поселка нарушитель несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации, а служба охраны оказывает возможное содействие органам внутренних дел.

​