

Утверждено Общим Собранием членов  
Товарищества Собственников  
Недвижимости «Тихая речка»  
протокол № \_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

# **Правила проживания в коттеджном посёлке «Тихая речка»**

## ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Термины и определения.
2. Общие положения.
3. Правила эксплуатации земельных участков общего доступа.
4. Пользование дорогами на территории посёлка.
5. Правила эксплуатации инженерных коммуникаций.
6. Правила пользования земельными участками, принадлежащими собственникам.
7. Противопожарные мероприятия.
8. Организация застройки территории коттеджного посёлка «Тихая речка» в целом и строительства объектов индивидуального пользования.
9. Правила безопасности проживания и соблюдения пропускного режима.
10. Рассмотрение жалоб.
11. Ответственность за несоблюдение Правил проживания в коттеджном посёлке «Тихая речка».
12. Прочие положения.

Настоящие правила являются официальным внутренним документом коттеджного посёлка «Тихая речка» (далее по тексту "посёлок") и обязательны для соблюдения всеми собственниками земельных участков посёлка (Пользователями), а также иными лицами на территории коттеджного посёлка «Тихая речка».

Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение максимально комфортной, безопасной и без конфликтной атмосферы проживания на территории посёлка и регламентируют взаимоотношения, поведение, соблюдение охранного режима всеми собственниками земельных участков и иных лиц по отношению друг к другу, общему имуществу, объектам общей инфраструктуры.

## 1. Термины и определения

1.1. **Земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, приобретенная в собственность гражданином, на которой может быть расположено индивидуальное жилое строение и иные сооружения.

1.2. **Собственник земельного участка (Пользователь)** – гражданин, либо юридическое лицо, имеющие законное право собственности, владения и пользования земельным участком.

1.3. **Иные лица** – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся недвижимым имуществом на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних), сотрудники (в случае, если нежилое помещение является офисом), наниматели, арендаторы и посетители коттеджного посёлка «Тихая речка», сотрудники Управляющего.

1.4. **Управляющий** – наемный работник, осуществляющий управление и содержание инфраструктуры в коттеджном посёлке от лица Правления Товарищества Собственников Недвижимости «Тихая речка».

1.5. **Территория коттеджного посёлка «Тихая речка»** - совокупность земельных участков собственников, в том числе и земельных участков общего доступа, с находящимися на них объектами индивидуальной жилой застройки и инфраструктуры поселка. Территория коттеджного посёлка «Тихая речка» расположена по адресу: Омская область, Омский район, деревня Прудки . Общая площадь территории составляет \_\_\_\_\_ (далее «Поселок»).

1.6. **Домовладение** – земельный участок собственника, на котором может быть расположен жилой дом и/или жилые строения, объекты вспомогательного использования и инженерные коммуникации.

1.7. **Земельные участки общего доступа** – открытые земельные участки, расположенные в границах территории коттеджного посёлка «Тихая речка», предназначенные для доступа к земельным участкам собственников, а также для размещения и обслуживания имущества коттеджного посёлка «Тихая речка».

1.8. **Инфраструктура поселка** – имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории коттеджного посёлка «Тихая речка» потребностей собственников земельных участков в проходе, проезде, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное на участках общего доступа.

К инфраструктуре коттеджного посёлка «Тихая речка» в частности относятся: - улицы и проезды; - гостевая парковка;

- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания инфраструктуры коттеджного посёлка «Тихая речка»; - оборудование КПП и видеонаблюдение;

- оборудование, находящееся за пределами или внутри земельных участков собственников, обслуживающее более одного земельного участка.

## 2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила являются обязательными для:

- собственников земельных участков;
- лиц, проживающих совместно с собственниками земельных участков и членов его семьи;
- арендаторов (нанимателей) помещений на территории поселка;
- других лиц, находящихся на территории коттеджного поселка "Тихая речка" по приглашению собственников земельного участка;
- Управляющего и его сотрудников.

2.2. Собственник земельного участка обязан ознакомить всех проживающих в Домовладении и приглашенных им лиц с Правилами проживания, в связи с чем несет ответственность за соблюдение указанными лицами настоящих Правил.

2.3. Настоящие правила могут быть дополнены и изменены только на основании письменного соглашения, являющегося неотъемлемой частью договора на предоставление услуг по управлению и содержанию коттеджного поселка «Тихая речка».

2.4. Настоящие правила, утверждаются Общим Собранием Товарищества Собственников Недвижимости «Тихая речка» и обязательны для всех лиц, находящихся на территории коттеджного посёлка, с размещением на доске объявлений, официальном сайте коттеджного поселка [tsn-tihayarechka.ru](http://tsn-tihayarechka.ru)

2.5. Собственники земельных участков и иные лица должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия собственников земельных участков и иных лиц не должны нарушать чьи-либо права и законные интересы.

## 3. Правила эксплуатации земельных участков общего доступа

3.1. Все взаимоотношения между собственниками земельных участков, их семьями, иными лицами должны строиться на принципах вежливости, культурного общения и взаимопомощи.

3.2. Собственник земельного участка и иные лица обязаны:

не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории коттеджного посёлка «Тихая речка» площади (луга, поля, лес, дороги и т.д.);

не использовать на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» огнестрельное, пневматическое и иное оружие;

размещать личный автотранспорт только на земельных участках индивидуальной жилой застройки или временно, по согласованию с Управляющим, в местах специальных автостоянок. Мойка (чистка, обслуживание) автотранспорта, других машин и механизмов на земельном участке общего доступа не допускаются;

не складировать любой мусор и стройматериалы на земельных участках общего доступа, в том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором собственника и дорогой и т.п. Бытовой мусор необходимо складировать в специально отведенных для этих целей местах в специальные контейнеры;

не выбрасывать листву, снег и т.п. с участков собственников в места общего доступа посёлка, а также за его территорию. Строительный мусор, и т.п. должны вывозиться с территории собственника земельного участка самостоятельно и за свой счет, либо по заявке Управляющего, но за счет собственника земельного участка;

не разливать жидкие отходы, не захламлять земельные участки, не использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также не оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего доступа;

предотвращать порчу земельных участков общего доступа, инфраструктуры, не наносить повреждения сооружениям, устройствам и оборудованию;

бережно относиться к инфраструктуре, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать объекты инфраструктуры в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

На территории земельных участков общего доступа запрещается:

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии;
- наносить на имущество, находящееся на территории коттеджного посёлка «Тихая речка», а также на лицевую часть ограждений (заборов) собственников земельных участков, надписи и расклеивать без разрешения Управляющего объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- разводить костры, сжигать листву, траву, части деревьев и кустарников;
- самовольно производить вырубку древесно-кустарниковой растительности без согласования с Управляющим, срезать цветы или совершать иные подобные действия;
- самовольно производить посадку крупномерных деревьев и кустарников без согласования с Управляющим;
- разведение и содержание на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» любого крупнорогатого скота, домашних птиц и диких зверей (свиньи, лошади, коровы, овцы, козы, утки, гуси, курицы, индюки и др.);
- самовольно проникать в помещения общего назначения и на огражденную территорию земельных участков общего доступа;
- прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного порядка;
- вести агитационную деятельность на территории коттеджного поселка "Тихая речка";
- проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу на территории коттеджного поселка "Тихая речка", в том числе на земельных участках, принадлежащих Пользователям;
- осуществлять какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции с целью получения прибыли.

#### **4. Пользование дорогами на территории посёлка**

- 4.1. Дороги на территории посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории посёлка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 4.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества, а также для обеспечения процесса строительства. Не допускается использование для доставки грузов автомобилей грузоподъемностью более 20 тонн.
- 4.3. Водители, паркующие автомобили на территории посёлка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.
- 4.4. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.
- 4.5. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории посёлка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории посёлка.
- 4.6. Проезд большегрузного и длиномерного транспорта на территорию посёлка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 в соответствии с п. 4.1. настоящих Правил.
- 4.7. Парковка автомобилей собственника земельного участка и иных лиц, гостей и т.д. производится на территории Домовладения собственника или на гостевой парковке.
- 4.8. Собственнику земельного участка запрещается размещать автомашины, прицепы и другие средства транспорта вне территории принадлежащего ему земельного участка.
- 4.9. Гостевая парковка может использоваться для парковки автотранспорта гостей с обязательной заявкой через сотрудников охраны путем подачи заявления.
- 4.10. Запрещается управлять и передавать управление транспортным средством, участвующим в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения.
- 4.11. Ориентировочно в период с 1 апреля по 1 июня запрещается въезд автомобильного транспорта, грузоподъемностью свыше 3,5 тонн, на территорию поселка.
- 4.12. Въезд гостей на базу отдыха «Шышки» по дорогам общего пользования поселка платный. При въезде через пропускной пост охраны все автомобили регистрируются в журнале в течении

месяца, после чего данные регистрации передаются в администрацию базы отдыха «Шышки», с выставлением счета на оплату за данные транспортные средства. Все собранные средства идут на ремонт и благоустройство дорог общего пользования поселка.

## **5. Правила эксплуатации инженерных коммуникаций**

5.1. Все вопросы эксплуатации и использования объектов инженерных коммуникаций посёлка должны быть согласованы с Управляющим.

5.2. Собственник земельного участка несет материальную ответственность за порчу или разрушение любого объекта инженерных коммуникаций, указанных в пункте 1.8 настоящих Правил.

5.3. Собственник земельного участка обеспечивает надлежащее состояние, принадлежащей ему систем биоканализации и функционирование канализационного слива.

5.4. В случаях обнаружения возникновения неисправностей или аварийных ситуаций в состоянии и работе инженерных систем и оборудования других конструктивных элементов на территории посёлка, Собственник земельного участка или наниматель обязан немедленно информировать о таких повреждениях и ситуациях Управляющего.

5.5. При выявлении неисправностей и поломок объектов инфраструктуры, Управляющий составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу инфраструктуры.

5.6. Собственник земельного участка обязан обеспечить доступ технического персонала Управляющего, в своё помещение, для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также, для проведения необходимых работ по поиску и устранению аварий, снятию показаний индивидуальных счетчиков воды.

## **6. Правила пользования земельными участками и Домовладениями, принадлежащими собственникам.**

6.1. Собственник земельного участка вправе самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на земельном участке.

6.2. Собственник земельного участка обязан:

соблюдать законодательство Российской Федерации и настоящие Правила;

соблюдать требования пожарной безопасности;

соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией и не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

соблюдать чистоту и порядок на территории коттеджного посёлка «Тихая речка»;

бережно относиться к объектам инфраструктуры, в том числе зеленым насаждениям;

обеспечивать аккуратный, ухоженный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту;

соблюдать тишину на территории посёлка и избегать превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций в вечернее и ночное время (с 22-00 до 10-00), а также в выходные (праздничные) дни круглосуточно. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни. В случае проведения шумных мероприятий на территории Домовладения в не оговоренный настоящими Правилами период времени, собственник земельного участка обязан согласовать проведение такого мероприятия с соседями и Управляющим не позднее, чем за 3 дня.

обеспечить условия содержания домашних животных, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей посёлка и их имущества, а также обеспечить соблюдение гигиенических, санитарных норм и правил. При этом:

- выгул собак в местах общего доступа таких как детская и спортивная площадки запрещается; - выгул собак в иных местах общего доступа может производиться только при наличии совка и емкости для сбора экскрементов;
- нахождение собак за пределами земельного участка, принадлежащего собственнику без поводка, длина которого не обеспечивает уверенный контроль над животным, а собак бойцовых и крупных пород без намордника не допускается;
- о наличии собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на земельный участок индивидуальной жилой застройки;
- собственники земельных участков (их гости) несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб другим лицам.

самостоятельно знакомиться с настоящими правилами, дополнениями к ним, иными документами и требованиями Управляющего и Правления ТСН «Тихая речка» которые размещаются в специально отведённых местах: на стендах при въезде в коттеджный посёлок «Тихая речка», досках объявлений, официальном сайте коттеджного посёлка [tsn-tihayarechka.ru](http://tsn-tihayarechka.ru), а также хранятся в офисе Управляющего и доступны для ознакомления в рабочее время. Ответственность за последствия, связанные с незнанием настоящих правил, иными документами и требованиями Управляющего собственник земельного участка несет самостоятельно.

### 6.3. Собственнику земельного участка запрещается:

переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» без получения необходимых согласований и разрешений, предусмотренных действующим законодательством;

самовольного подключать смежные земельные участки или земельные участки третьих лиц для использования электрической, тепловой энергии или газа, а также самовольно подключаться к центральным системам водоснабжения

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, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

использовать Домовладение, находящееся в его собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, гостиниц и т.п.) и в производственных целях;

### 6.4. Каждый собственник земельного участка должен самостоятельно (или с привлечением третьих лиц, организаций) обслуживать:

очистную установку биоканализации, расположенную на территории своего участка;

электрическое ВРУ (вводно-распределительное устройство с прибором учёта электроэнергии) и дальнейшую электрическую разводку на участок/дом, электрический котёл;

ввод водопроводной трубы в дом от основной магистрали, прибор учёта воды с дальнейшей разводкой по дому/участку;

ввод в дом газовой трубы от основной магистрали, прибор учёта потребления газа с внутридомовой разводкой, газовый котёл;

использовать, в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, отдельные виды ядохимикатов, и компоненты, вызывающие аллергию (перечень применяемых химикатов должен быть согласован с Управляющим);

производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в почву и канализацию, на территорию земельных участков общего доступа или на территорию других Пользователей;

вывозить и сбрасывать снег с территории Домовладения на проезжую часть и на земельные участки общего доступа.

## **7. Противопожарные мероприятия.**

7.1. Каждый собственник земельного участка обязуется соблюдать правила пожарной безопасности, в частности:

не хранить на территории земельного участка взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой садовой техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте;

не разводить открытый огонь ближе 20 метров от строений и ближе 10 метров от границ земельного участка;

не сжигать на территории Домовладения какой-либо мусор;

регулярно выкашивать траву, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды;

иметь на участке бочку с водой и ящик с песком, а также простейший противопожарный инвентарь: лопата, топор, лестница, багор. Рекомендуются также иметь огнетушители в зависимости от защищаемой площади жилого дома;

не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем;

не разводить костры в ветреную и сухую погоду;

не производить посадку и не допускать рост деревьев под линиями электропередач;

не допускать перегрузку электрической сети. Производить замену предохранителей и электрического счетчика только специалистами.

7.2. Каждый собственник земельного участка при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) должен:

незамедлительно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

принять все возможные меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

оказывать содействие пожарной охране при тушении пожара.

7.3. Для проведения необходимых инспекций и комиссионных обследований, собственник земельного участка обязан обеспечить доступ на земельный участок и в строения, расположенные на нем, сотрудников органов местного самоуправления, органов исполнительной власти, технических инспекций, сотрудников Управляющего, исполнение которыми должностных обязанностей в пределах своих полномочий требует доступа на участок и в строения.

## **8. Организация застройки территории коттеджного посёлка «Тихая речка» в целом и строительства объектов индивидуальной жилой застройки.**

8.1. Организация застройки территории коттеджного посёлка «Тихая речка» осуществляется в соответствии с проектом планировки территории, являющимся обязательным для исполнения всеми собственниками земельных участков коттеджного посёлка «Тихая речка». Все изменения и отклонения от проекта должны быть согласованы с Управляющим.

8.2. Каждый собственник на своем земельном участке может возвести в соответствии с проектом планировки территории коттеджного посёлка «Тихая речка» по индивидуальному проекту или по проекту многократного применения дом сезонного или круглогодичного пользования этажностью не более 3 этажей, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля, а также постройки рекреационного назначения. При этом собственником земельного участка должны быть соблюдены следующие условия:

расстояние от индивидуальной жилой застройки должно быть не менее 3 м. до границы соседнего участка;

расстояние от хозяйственных строений на земельном участке собственника – не менее 1 м. до границы соседнего участка (они могут быть заблокированы с хозяйственными строениями соседнего земельного участка по согласованию сторон).

8.4. Благоустройство земельного участка индивидуальной жилой застройки возможно при соблюдении следующих правил:

уклон по участку не должен допускать подтопление территорий соседних участков;

инженерные сети в пределах участка должны соответствовать всем стандартам и нормам, размещение их возможно только согласно Проекта. Установленная система биоканализации должна обеспечивать глубокую биологическую и высокоэффективную очистку сточных вод и быть полностью герметичной;

высота лицевого ограждения участка 2 метра;

высота смежных ограждений участка не выше 2 метров;

малые формы не должны превышать высоту ограждения участка;

наличие освещения парадного, запасного выходов и въезда в гараж в темное время суток, при этом не допускается попадания светового пятна на прилегающие участки;

земельные участки на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» должны быть огорожены. В случае использования изгородей и заборов со стороны улицы, должны соблюдаться общие требования к конструкции (одинаковая высота, соблюдение линии), единая цветовая гамма. Изгороди и заборы должны также постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться. Ограждение территории земельного участка не может быть заменено канавами или земляными валами.

8.5. Для сохранения Архитектурного решения жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика коттеджного поселка "Тихая речка", и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории Домовладения и территории земельных участков общего доступа, собственник земельного участка обязан:

содержать Домовладение, в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;

содержать в благоустроенном состоянии земельный участок, дорожные покрытия тротуаров;

не допускать строительство на земельном участке без получения разрешительной документации в установленном законодательством РФ порядке;

бережно относиться к устройствам освещения земельных участков общего доступа и инфраструктуры;

не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющего демонтаж, ремонт и смену ограждения посёлка, уличных указателей (в случае их наличия) и указателей номеров домов на Домовладении.

8.6. При заключении договора со строительной организацией или частной бригадой, собственник (заказчик) обязан известить об этом Управляющего. В свою очередь ответственное лицо подрядчика обязано известить других членов бригады о действующих Правилах.

8.7. При нахождении на территории коттеджного посёлка «Тихая речка» бригада должна иметь на руках документ (разрешение, поручение) за подписью собственника земельного участка, содержащий персональные данные доверенных лиц и описание работ, которые они вправе выполнять на участке собственника. Для допуска на территорию посёлка необходимо оформлять пропуск на каждого работника, допущенного к выполнению работ на земельном участке, а также на автотранспортные средства, въезд которых будет необходим на территорию посёлка.

8.8. При осуществлении строительно-монтажных работ собственнику земельного участка запрещается:

- складирование стройматериалов (в т. ч. песка, гравия, щебня, грунта) инструментов и мусора за пределами земельного участка собственника и на земельных участках общего доступа (складирование производится на территории Домовладения в установленные контейнеры в специальных мешках. Вывоз мусора, в том числе строительного и негабаритного, осуществляется собственником земельного участка самостоятельно или Управляющим по заявке собственника земельного участка.

- использование на территории коттеджного поселка "Тихая речка" строительной техники (авто компрессоров, авто кранов, САГ) без разрешения Управляющего;

- проведения работ с повышенными шумовыми характеристиками с 22 .00 до 7.00 часов;

- эксплуатацию дизель-генераторов без шумоглушения;

- несанкционированную врезку коммуникаций в центральные инженерные сети;

-огораживание трассы инженерных коммуникаций, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала;

- действия, которые могут причинить повреждения инженерным коммуникациям;

- производство земляных работ за пределами участка;

- прохождение на территорию посёлка гусеничной техники;

- устройство заграждений и других препятствий на проездах;

- снос (повреждение) межевых знаков;

- осуществление взрывных работ;

- разведение очагов открытого огня (костров);

- мойку автотранспорта и другой техники;

- слив отработки миксеров, привозящих бетон, помимо обустроенных мест на собственном участке;
- нахождение на территории посёлка лиц, привлеченных собственником земельного участка для выполнения работ (оказания услуг), в нетрезвом состоянии. При задержании рабочих в нетрезвом состоянии, последние могут быть удалены охраной за пределы посёлка;
- нахождение рабочих на земельных участках общего доступа.

8.9. Собственник земельного участка обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические, водоснабжающие и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации, такие работы проводить только при условии осуществления технического надзора Управляющим при условии их предварительного согласования.

8.10. Собственник земельного участка несет ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории поселка. Собственник земельного участка обеспечивает рабочих разовыми или временными пропусками для прохода на территорию коттеджного поселка "Тихая речка". Собственник не должен допускать нахождение рабочих за пределами принадлежащего ему земельного участка.

8.11. При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию коттеджного поселка "Тихая речка", а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

8.12. При проведении ремонтно-строительных и отделочных работ собственник обязан установить биотуалет на территории принадлежащего ему земельного участка. Управляющий готов за плату оказать содействие в установке биотуалета в соответствии с условиями договора по оказанию дополнительных услуг.

8.13. Для сохранения подъездных дорог и ливневых канализаций, созданных согласно проекту планировки территории коттеджного поселка "Тихая речка", Собственник земельного участка обязан обустроить съезд к своему земельному участку самостоятельно или обратившись к Управляющему за дополнительными услугами.

## **9. Правила безопасности проживания и соблюдения пропускного режима.**

9.1. Круглосуточную охрану территории коттеджного поселка "Тихая речка" осуществляет специальное подразделение частного охранного предприятия, надзор за деятельностью которого осуществляет Управляющий и член Правления Товарищества Собственников Недвижимости «Тихая речка». В обязанности охраны входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории коттеджного поселка "Тихая речка".

9.2. В обязанности Управляющего также входит: осуществление режима пропуска и проезда на территорию коттеджного поселка "Тихая речка". Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию коттеджного поселка "Тихая речка".

9.3. До введения системы электронного контроля доступа на территорию коттеджного поселка "Тихая речка", документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») территории коттеджного поселка "Тихая речка", является пропуск (постоянный, временный и разовый), в котором указываются: фамилия, имя, отчество лица, имеющего право прохода (въезда) на территорию коттеджного поселка «Тихая речка». Вход (въезд) на территорию коттеджного посёлка «Тихая речка» осуществляется на основании пропуска или документа, удостоверяющего личность лица.

9.4. Постоянный пропуск выдается собственнику земельного участка, членам его семьи и иным лицам – по письменному заявлению собственника. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные.

9.5. Временный пропуск выдается Управляющим по письменной заявке собственника земельного участка, в которой указываются: фамилия, имя, отчество гражданина, его паспортные данные, срок, на который выдан пропуск и иная необходимая информация. На временном пропуске указывается дата последнего дня действия пропуска.

9.6. В случае необходимости разрешения входа на территорию коттеджного поселка "Тихая речка" гостя собственника земельного участка сотрудник «КПП» получает такое разрешение по телефону или другим доступным способом. При положительном решении сотрудник «КПП» выписывает разовый пропуск посетителю. Срок действия такого пропуска устанавливается собственником земельного участка

9.7. Собственник земельного участка обязан заблаговременно предупреждать Службу охраны посёлка о предстоящих визитах гостей и посетителей с целью своевременного оформления пропусков.

9.8. При отсутствии в доме собственника земельного участка более 30 дней сообщить Управляющему номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

9.9. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельства специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию коттеджного посёлка «Тихая речка» беспрепятственно в любое время суток с последующем уведомлением Управляющего.

9.10. Не допускается нахождение в коттеджном посёлке «Тихая речка» посторонних лиц, курьеров, торговых представителей, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае обнаружения на территории посёлка указанных лиц, собственник земельного участка обязан незамедлительно сообщить сотрудникам охраны обо всех подозрительных гражданах, находящихся на территории посёлка.

9.11. Доставка почты или товара, предполагающая вход курьера на территорию коттеджного посёлка «Тихая речка» без пропуска, либо предварительного уведомления сотрудников охраны, не допускается.

9.12. Работники Управляющего, сотрудники частного охранного предприятия не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для собственников земельных участков. В случае если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у работников Управляющего, собственник земельного участка принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

## **10. Рассмотрение жалоб**

10.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый собственник земельного участка или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющему. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

10.2. Управляющий обязан рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

## **11. Ответственность за несоблюдение Правил проживания в коттеджном посёлке «Тихая речка».**

11.1. В соответствии с федеральным законодательством, собственник земельного участка обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства.

11.2. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил собственником земельного участка и иными лицами, проживающими либо временно находящимися на территории данного земельного участка, лежит на самом собственнике земельного участка.

11.3. Собственник земельного участка, ответственный за причинение вреда или ущерба, обязан немедленно, за свой счет возместить допущенный вред или ущерб в натуре.

11.4. В случае несоблюдения настоящих Правил, Управляющий имеет право накладывать штрафы, а также применять другие санкции к собственнику земельного участка, допустившего нарушение настоящих Правил.

11.5. Процедура наложения штрафных санкций:

11.5.1. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется работником Управляющего путем составления Акта регистрации нарушения, с указанием даты и времени его совершения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения.

11.5.2. Собственнику земельного участка, допустившего нарушение, выдается письменное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил с указанием сроков устранения, допущенного нарушения.

11.5.3. При повторном случае несоблюдения настоящих Правил, на собственника земельного участка налагаются штрафные санкции, размер которых определяется решением Правления ТСН «Тихая речка» и составляет сумму, причиненного ущерба.

11.5.4. Средства, полученные Товариществом Собственников Недвижимости «Тихая речка» в результате наложения штрафных санкций, направляются на устранение причиненного ущерба или на благоустройство территории посёлка.

## **12. Прочие положения**

12.1. Собственник земельного участка обязан обеспечить возможность связи с ним и передачи ему официальной информации по стационарному и мобильному телефону, посредством email, почтовой связи.

12.2. При возникновении разночтений в трактовке пунктов настоящих Правил, собственник земельного участка и Управляющий будут руководствоваться общими принципами законодательства Российской Федерации. Признание не соответствующими законодательству одного или нескольких пунктов настоящих Правил не влечет за собой недействительность остальных.

**Управляющему ТСН «Тихая речка»**

Пользователь (ФИО собственника):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Номер земельного участка:

Адрес домовладения:

**Прошу выдать постоянный (временный) пропуск на гражданина:**

Фамилия: \_\_\_\_\_

Имя: \_\_\_\_\_

Отчество: \_\_\_\_\_

Документ: \_\_\_\_\_ Серия/номер: \_\_\_\_\_

**Прошу выдать постоянный (временный) пропуск на гражданина:**

Фамилия: \_\_\_\_\_

Имя: \_\_\_\_\_

Отчество: \_\_\_\_\_

Документ: \_\_\_\_\_ Серия/номер: \_\_\_\_\_

**Разрешить проезд автомобиля (ТС) до земельного участка:**

Автомобиль (марка ТС): \_\_\_\_\_

Государственный номер: \_\_\_\_\_

Для временных пропусков:

Дата прибытия: \_\_\_\_\_

Дата убытия: \_\_\_\_\_

Собственник земельного участка (домовладения): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

**Подписи сторон**