



## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА Кооператива индивидуальных застройщиков «ШМЕЛЕВО ПАРК»

### 1. Сфера действия настоящих Правил

1.1. Настоящие Правила проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) являются официальным внутренним документом Кооператива индивидуальных застройщиков «ШМЕЛЕВО ПАРК» (далее Посёлка) и обязательны для соблюдения всеми лицами, постоянно, либо временно использующими движимое и недвижимое имущество на территории Посёлка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей (включая несовершеннолетних), сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателей, арендаторов и посетителей Посёлка, находящихся с ведома собственника в принадлежащем собственнику жилом/нежилом помещении в пределах здания или придомовой территории Посёлка (далее Жители), а также сотрудниками Правления.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Совет и Правление Кооператива индивидуальных застройщиков «ШМЕЛЕВО ПАРК» (далее КИЗ) заинтересованы в распространении и пропаганде настоящих Правил среди жителей Посёлка и соседствующих с ним территорий.

1.3. Каждый Житель обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а так лиц, временно находящихся на территории Посёлка.

1.4. Жители должны прилагать максимум усилий для исключения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае, действия одних Жителей не должны нарушать законных прав и интересов других Жителей Посёлка.

1.5. Мы верим, что живем в цивилизованном мире, где люди руководствуются в своих поступках не запретами, а разумом. Правила проживания для Жителей созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание в Посёлке. Каждый собственник должен знать, что его права заканчиваются там, где притесняются права соседа. Все Жители должны чувствовать свою ответственность за соблюдение этих Правил. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Посёлка на основе принципов



самоорганизации и самофинансирования Жителей.

## **2. Общая информация**

2.1. Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Уставом КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений. Все термины, использованные в Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в Жилищном Кодексе РФ и Уставе КИЗ.

2.2. Правила подлежат утверждению членами КИЗ и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) членов КИЗ, принявших участие в Общем Собрании КИЗ или более 25% от числа всех членов кооператива в результате заочного голосования. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит Общему Собранию КИЗ. Члены КИЗ вправе в установленном действующим законодательством и Уставом КИЗ порядке вносить предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене Правил в повестку дня общего собрания КИЗ. Правление ежегодно, накануне отчетного Общего Собрания КИЗ, представляет Совету КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» (далее Совет) отчет о соблюдении Жителями поселка и сотрудниками Правления Правил за прошедший период.

2.3. Утвержденные Общим Собранием КИЗ Правила хранятся в офисе КИЗ и доступны для ознакомления в рабочее время всеми лицами, указанными в пункте 1.1. Правил, а также могут быть дополнительно размещены в специально отведенных Правлением местах (на досках объявлений, официальном сайте КИЗ и т.п.)

2.4. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением Общего Собрания КИЗ, являются обязательными для всех лиц, указанных в пункте 1.1. настоящих Правил.

2.5. Правление КИЗ и/или, по его поручению, сотрудники Правления Посёлка (Председатель Правления, Начальник Службы эксплуатации, Главный инженер и др.), сотрудники службы безопасности Посёлка вправе требовать соблюдения Правил всеми находящимися на территории Посёлка лицами. Соблюдение Правил контролируется Правлением.

2.6. Нарушение Правил может привести к применению правовых мер, а так же к наложению штрафных санкций.

2.7. Не разрешается в местах общего пользования вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями, не предусмотренную в Уставе КИЗ, без письменного разрешения КИЗ.

2.8. Любая хозяйственная деятельность с использованием общего имущества в Посёлке может осуществляться лишь в случае принятия Общим Собранием КИЗ положительного решения об использовании части общего имущества в целях, предусмотренных Уставом КИЗ. Ответственность за



организацию таковой хозяйственной деятельности возлагается на Правление.

2.9. Для размещения информации, касающейся деятельности КИЗ, исходящей от Правления, определено общедоступное специальное место - доска объявлений на стене офиса КИЗ а также сайт КИЗ.

2.10. Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске (для частных объявлений) и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, адреса проживания и контактного телефона. Размещение анонимных объявлений не допускается. Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и действующего законодательства.

2.11. Жилые помещения в Посёлке используются исключительно для проживания. Жители не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.12. Собственник или наниматель помещения, арендатор помещения обязан обеспечить доступ технического персонала Правления в своё помещение для контрольного технического обслуживания общих коммуникаций, проходящих через территорию его собственности, а также, для производства необходимых работ по поиску и устранению аварий.

2.13. При длительном отсутствии каждый Житель должен заботиться о том, чтобы его квартира/дом в случае опасности могла быть доступна для предотвращения или устранения повреждений. Для этого перед отъездом следует сообщить Председателю Правления или Начальнику Службы эксплуатации номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

2.14. Все сдающие жилье в наём собственники ответственны за то, чтобы установленные Правила включались как составная часть в соответствующие действующие договора о найме. При нарушениях Правил съёмщиком или посетителем владелец помещения ответственен за то, чтобы потребовать от своего съёмщика в надлежащей форме соблюдения Правил и, в зависимости от тяжести случая, обратиться с письменным напоминанием о разрыве контракта, а в случае повторного невыполнения требования соблюдать законные и договорные Правила немедленно или в установленный срок - разорвать контракт.

2.15. Собственники помещений в Посёлке – члены КИЗ, обязаны выполнять Правила и не имеют привилегий перед не членами КИЗ.

2.16. Житель - член КИЗ, не должен направлять, руководить или пытаться установить какой-либо другой способ контроля над Правлением или сотрудниками Правления, а также организации, осуществляющей охрану объекта, если такие действия выходят за рамки прав члена КИЗ, определенных Уставом и законом, а также требовать от вышеназванных лиц оказания услуг, не входящих в их обязанности.



2.17. Жители обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.

2.18. Жители обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.

### **3. Правила поведения на территории Поселка**

3.1. Лицам, указанным в п.1.1. настоящих Правил, запрещается:

3.1.1. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории мест общего пользования, нарушая права и спокойствие жителей Поселка;

3.1.2. Вести агитационную деятельность на территории Поселка;

3.1.3. Проводить культурно-массовые мероприятия, пиротехнические и световые шоу на территории Поселка без согласования с Правлением или Советом кооператива;

3.1.4. Использовать собственные домовладения для организации магазинов, предприятий сферы услуг, точек общественного питания и экологически вредных производств;

3.1.5. Проводить на территории Поселка увеселительные мероприятия с использованием громкой музыки и пиротехники после 22 часов в рабочие дни и после 23 часов в выходные и праздничные дни;

3.1.6. Производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумящей строительной и вспомогательной техники с 19 часов до 9 часов в рабочие дни, в выходные и праздничные дни вне зависимости от времени суток;

3.1.7. Регулировать системы тормозов и двигателя автомобиля на территории Поселка;

3.1.8. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;

3.1.9. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

3.1.10. Прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука с помощью акустических и музыкальных систем за пределы дома.

3.1.11. Сливать воду из бассейна в хозяйственно-бытовую канализацию Поселка.

### **4. Финансирование работ по содержанию территории Поселка**

4.1. В соответствии с решением Общего Собрания утверждаются: сумма ежемесячного эксплуатационного взноса, приоритетные направления деятельности с перечнем необходимых работ по содержанию территории Поселка, и бюджет. В бюджете отражаются сроки и объемы финансирования этих работ.

4.2. Каждый собственник домовладения обязан участвовать в финансировании работ по содержа-



нию территории Поселка в соответствии с утвержденным бюджетом путем внесения повременных и, при необходимости, разовых платежей (целевых взносов), на создание и содержание инженерных коммуникаций и инфраструктуры Поселка.

4.3. Каждый собственник домовладения обязан оплачивать ежемесячный эксплуатационный взнос, сумма которого определяется на основании калькуляции расходов, которая утверждается на определенный период на Общем собрании членов КИЗ, в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.4. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых документов Жителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

4.5. На территории Поселка действует пропускной режим для автомобилей на КПП поселка. В случае наличия задолженности по оплате платежей в сумме, превышающей размер ежемесячного эксплуатационного взноса, въезд на территорию поселка всем автомобилям должника – собственника домовладения, включая автомобили членов его семьи, строителей, грузовые автомобили и т.п., запрещен до момента погашения задолженности. При этом не ограничивается проход на территорию Поселка.

4.6. При наличии задолженности в сумме, не превышающей размер ежемесячного эксплуатационного взноса, Собственник домовладения может заполнить в установленном порядке заявление об отсрочке оплаты задолженности по платежам на срок до конца текущего месяца.

## **5. Переустройство, ремонтно-строительные работы.**

5.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы на территории домовладений собственников производятся строго в соответствии с «Положением по застройке и эксплуатации КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» (Приложение № 1).

5.2. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без предварительного согласования с соответствующими государственными инстанциями.

5.3. Запрещается переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании со Службой эксплуатации поселка.

5.4. Запрещается производство работ:

- сопряженных с шумом и заездом в Поселок грузовой и спец. техники в выходные и праздничные, нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9-00 и позднее 19-00 часов в рабочие дни;



- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами мест общего пользования.

5.5. Запрещается установка контейнеров для вывоза строительного и бытового мусора на общественной территории.

5.6. При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Поселка, а также перемещение через забор стройматериалов и инструмента.

5.7. При проведении отделочных работ и работ по благоустройству придомовой территории член кооператива должен подать в Правление Заявление на выдачу пропусков работникам, выполняющим эти работы, с приложением копий их паспортов.

5.8. За соблюдение рабочими Правил проживания в поселке «ШМЕЛЕВО ПАРК» несет ответственность собственник, на адрес которого выписаны пропуска этих рабочих.

5.9. При проведении отделочных работ в доме и работ по благоустройству придомовой территории собственника запрещено длительное нахождение его рабочих в местах общего пользования. Разрешено только транзитное перемещение.

5.10. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет виновника, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника домовладения.

## **6. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка**

*Внешний облик застройки является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду, в которой оно находится.*

6.1. Жители обязаны обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в их 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.

6.2. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

6.3. Жители обязаны содержать фасады домов на участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и





малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму Поселка (белый, розовый, бежевый, коричневый).

6.4. В Поселке предъявляются общие требования к заборам со стороны улицы: единая конструкция, высота и цветовая гамма, соблюдение линии. Забор должен постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

6.5. Озеленение участка земли от линии фасадного забора домовладения до пешеходной дорожки проводится собственником домовладения. Не допускается посадка деревьев на данной общественной территории там, где проложены инженерные коммуникации. В этих местах разрешена укладка (посев) газона, посадка кустарников и травянистых растений.

6.6. Жители должны соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

6.7. Жители должны информировать Правление и соседей о всех планируемых работах на территории домовладения, связанных с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным генеральным планом застройки Поселка (участка). Согласование преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки, предусмотренной Генеральным планом, и интересов жителей соседних участков.

## **7. Пользование придомовой территорией**

7.1. Проведение фейерверков и запуск петард на территории Посёлка запрещены.

7.2. Разводить огонь на балконах и террасах/крыльце запрещено.

7.3. Разводить открытый огонь на собственном участке можно не ближе 5 метров от любой постройки или забора.

7.4. Сжигать на участке строительный мусор запрещено.

7.5. Запрещается устраивать на участках собственников складирование бытового мусора и отходов, являющихся источником распространения грызунов и инфекционных заболеваний.

## **8. Пользование прилегающей лесной и береговой зонами**

*КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» расположен рядом с лесным массивом, являющимся охраняемой заповедной территорией и береговой зоной реки Пахра. В лесном массиве и на берегу реки **запрещается** разведение костров (кроме специально отведенных для костров зон), а также любые иные действия, которые могут привести к загрязнению леса или ухудшению других потребительских характеристик лесной и прибрежной зон как мест отдыха.*

8.1. Лесной массив и береговая зона являются общедоступными местами отдыха жителей Поселка.

8.2. При отдыхе в лесном массиве и береговой зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.



8.3. Жители обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха, самостоятельно или с привлечением работников Правления (за счет денежных средств Жителя).

## **9. Пользование дорогами на территории Поселка**

*На территории Поселка в соответствии с Генеральным планом построена внутри поселковая сеть дорог. Бережный подход Собственников, членов их семей, гостей и привлеченных лиц (Подрядчиков) к использованию дорог для проезда автотранспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления). В целях снижения расходов на эксплуатацию дорог утверждены следующие положения настоящих Правил:*

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

9.2. В исключительных случаях **в рабочие дни с 9-00 до 19-00** возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства. В этих случаях въезд на территорию поселка – платный:

А/м г/п свыше 1500 кг и длиной борта до 6 м - 200 рублей;

Длинномеры (с длиной борта от 6м до 10м) и спецтранспорт (бетономешалка, автокран, манипулятор и т.п.) - 500 рублей.

**Длинномеры с полуприцепом длиной свыше 10 м на территорию поселка не пропускаются.**

Из платежей за въезд на территорию Поселка формируется Дорожный фонд, средства которого предназначены для ремонта и содержания дорог КИЗ.

9.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

9.4. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории поселка.

9.5. Проезд автотранспорта по дорогам Посёлка должен выполняться в соответствии с установленными дорожными знаками.

## **10. Пропускной режим**





10.1. Документом, дающим право лицам, не проживающим в Поселке, проходить на территорию Поселка, является пропуск.

10.2. Пропуск на посетителя собственника жилого дома (гостя) заказывается заранее по письменной или устной заявке от собственника дома.

10.3. Пропуск на территорию Поселка автомобилей, принадлежащих Жителям и членам их семей, ведется сотрудниками охраны.

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

10.5. Не допускается нахождение в Поселке посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к жителю Поселка, последний должен незамедлительно сообщить об этом охране или представителю Правления.

10.6. Охрана и представители Правления не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для жителей Поселка. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у представителей Правления или охраны, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

10.7. Доставка почты или товара, предполагающая вход курьера на территорию Поселка без пропуска не допускается.

## **11. Стоянка машин и складирование**

11.1. Запрещается стоянка автомобилей на территории зон общего пользования и вдоль дорог общего пользования на проезжей части, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов), кроме специально предназначенных для этого мест.

11.2. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок, транспортных средств для отдыха и другого крупногабаритного транспорта на общественной территории Поселка допускается только с письменного разрешения Правления и только в местах, специально отведенных для этого.

11.3. На территории КИЗ не разрешается стоянка и складирование ветхих, ржавых или сломанных транспортных средств.

11.4. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на тротуарах, газонах, пешеходных дорожках, детских и спортивных площадках. Ремонт и обслуживание транспортных средств на общественной территории не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Автозапчасти, которые больше не используются, должны быть утилизированы надлежащим образом.

11.5. Каждый житель обязан не допускать при мытье машин на придомовой территории стекания



воды на общую территорию.

11.6. Не рекомендуется стоянка автотранспорта с работающим двигателем длительное время.

11.7. Запрещено складирование любого мусора и стройматериалов на общих территориях, в том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором собственника и дорогой и т.п., загораживать подъезды для специальной техники и снегоуборочной машины.

11.8. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков собственников на общественные территории (за забор), а также засорять чем-либо ливневую канализацию, которую необходимо периодически очищать для обеспечения свободного оттока воды. Строительный мусор, лишняя земля и т.п. должны вывозиться с территорий домовладений самостоятельно и за свой счет.

11.9. Запрещается, за исключением специально определенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или других элементах совместного пользования.

## **12. Уборка территории Поселка (мусор и отходы)**

12.1. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание), вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированными организациями, с которыми КИЗ заключает договоры на обслуживание. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется подсобными рабочими, привлекаемыми Правлением.

12.2. 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 людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

12.3. В случае нарушения требований пункта 12.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

12.4. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные на площадке перед КПП.

12.5. Мусор должен быть упакован Жителем и помещен в специальный контейнер таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

12.6. Запрещено сжигать мусор, отходы и пр. на территории Поселка, а также разводить костры в необорудованных для этого местах.



12.7. При проведении ремонта жители должны собирать и вывозить весь строительный мусор своими силами и за свой счет по мере его накопления.

12.8. Запрещается установка контейнеров для сбора мусора на общественной территории. Контейнеры должны устанавливаться на придомовой территории участка собственника.

12.9. При выезде или въезде новых жителей в любое помещение (таунхауса, коттеджа), его собственник (прежний или новый) должен уведомить Правление о совершаемом выезде или въезде. При этом собственник должен убрать за собой контейнеры, коробки, а также грязь и мусор, возникшие в результате данного переезда, а так же компенсировать любой ущерб, нанесённый как по неосторожности, так и умышленно, общедомовому имуществу (сбитые углы, косяки, царапины на стенах, повреждение бордюров и пр.). Вывоз крупногабаритного мусора производится собственником самостоятельно.

12.10. Выбивать, вытряхивать или чистить постели, матрасы, покрывала, одежду, обувь и т. д. из окон и через перила балконов таунхаусов не разрешается. Тряпки для вытирания пыли, прикроватные коврики и т. п. запрещено выбивать о подоконные стенки. Проживающие рядом с вами жильцы будут вам благодарны.

12.11. Каждый Житель должен следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку и выкашивание сорной травы. В случае длительного летнего отсутствия владелец участка должен заранее обратиться в Правление для решения вопроса выкоса сорной травы на его участке силами сотрудников КИЗ за счет собственника.

### **13. Содержание животных**

*Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.*

13.1. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу.

13.2. Житель, на участке и/или в доме которого содержатся домашние животные, должен обеспечить условия их содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

13.3. Категорически запрещен выгул собак на территориях, прилегающих к детским площадкам. На территории Посёлка запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого



должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории поселка, обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты. Использованный пакет должен забираться домой и выбрасываться вместе с домашним мусором в отведенном для этого месте.

13.4. Собак бойцовых и крупных пород (собаки, чей рост в холке составляет 43 см и более) разрешается выгуливать на общественных территориях только в наморднике и на поводке. А на своей территории обеспечить собаке содержание, при котором собака не сможет самостоятельно оказаться на общественных и/или соседских территориях.

13.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные их домашними животными и освобождают Правление от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в доме/таунхаусе или его поведением.

13.6. Владелец домашних животных должен соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила, своевременно делать прививки. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

13.7. Следует немедленно сообщать Правлению обо всех случаях появления бездомных животных на территории Посёлка для принятия соответствующих мер.

13.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

#### **14. Контроль за шумом**

*Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка. Покой в таунхаусах и коттеджах зависит, в первую очередь, от тактичного поведения жильцов.*

14.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать в быту необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное время (с 22-00 до 8-00 в рабочие дни и с 23-00 до 9-00 в выходные и праздничные дни) в соответствии с требованиями Закона Московской области от 11.01.2008 № 1/2008-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области» (принят постановлением Мособлдумы от 26.12 2007 № 16/28-П). Исключение предоставляется для снегоуборочной техники в утренние часы.

14.2. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в будние дни с 9-00 до 19-00 .



14.3. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения в оговоренный п.14.1. период времени житель должен предупредить соседей и Правление о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 2 дня.

14.4. Следует приучать детей к соблюдению покоя в помещении и на придомовой территории, особенно во время, указанное в пункте 14.1. и не разрешать игры на проезжей части, чужой частной собственности.

14.5. Уровень шума внутри домовладения не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими «шумопроизводящими» устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Жителей.

14.6. Контроль за шумом осуществляется самими Жителями и Охраной.

14.7. В случае нарушения тишины и покоя граждан к виновным лицам, в установленном законодательством порядке, могут быть применены меры административного воздействия.

## **15. Озеленение**

15.1. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, порча и вытаптывание газона, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение элементов озеленения на общественных территориях.

15.2. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

15.3. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на общественных территориях Посёлка и в местах совместного пользования разрешается, при предварительном согласовании планов посадки с Правлением.

15.4. Родители несут ответственность за повреждение и загрязнение насаждений, в которых виновны их дети.

## **16. Рассмотрение жалоб**

16.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Правление. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил, места и времени. Жалоба может быть направлена SMS-сообщением на телефон горячей линии Правления +7 903 7612629. Анонимные сообщения не рассматриваются.

16.2. Правление Посёлка обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

## **17. Ответственность за несоблюдение Правил**

17.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими,



либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Собственника, либо в его доме, лежит на самом Собственнике.

17.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Правление имеет право накладывать штрафы на Собственников, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично, либо лицами, указанными в пункте 1.1.

17.3. Процедура наложения штрафных санкций:

17.3.1. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется «Протоколом регистрации нарушения» сотрудником Правления или Службы охраны Посёлка с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видеонаблюдения.

17.3.2. Собственнику выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил.

17.3.3. При повторном случае несоблюдения настоящих Правил, на Собственника налагаются штрафные санкции в размере до 5000 (Пяти тысяч) рублей.

17.4. Оплата суммы штрафа производится Жителем путем перечисления денежных средств на расчетный счет КИЗ, либо внесения наличных средств в кассу КИЗ.

17.5. Средства, полученные КИЗ в результате наложения штрафных санкций, направляются в Специальный фонд и используются исключительно на благоустройство территории Посёлка.

17.6. Правление, в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, Уставом КИЗ и решениями общего Собрания КИЗ, осуществляет общий контроль за соблюдением Правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений Правил или на устранение нарушений. Повседневный контроль за соблюдением Правил и обязанность пресечения нарушения таковых возлагается на должностных лиц Администрации (Председателя Правления, Начальника Службы эксплуатации, главного инженера и др.), сотрудников охраны Посёлка.

#### ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

Нарушение требований, установленных пунктами Правил	Размер штрафа (руб.)
п.п. 2.12., 5.8., 7.3., 11.1., 11.2., 11.5., 12.2., 13.3., 13.4., 15.1.	3 000
п.п. 2.7., 3.1.10., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 6.4., 7.5., 11.3., 11.4., 11.7., 11.8., 12.8., 13.10.	5 000
3.1.1., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6., 3.1.9., 3.1.11., 5.1., 7.1., 7.4., 12.6., 14.1., 14.2., 15.2.	10000





**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**по застройке и эксплуатации**  
**КИЗ**  
**«ШМЕЛЕВО ПАРК»**

**2013г.**



**ШМЕЛЕВО ПАРК**  
*дыхание березового леса*

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. Регламент застройки индивидуальных земельных участков, расположенных на территории КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».
2. Правила производства подготовительных и строительного-монтажных работ при застройке индивидуальных земельных участков, расположенных на территории КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».
3. Технические условия на подключение к инженерным сетям КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» (Приложение № 1).
4. Акт разграничения ответственности между КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» и индивидуальным потребителем электроэнергии (Абонентом) (Приложение № 2).
5. Порядок расчетов за потребленную электроэнергию (Приложение № 3)



**РЕГЛАМЕНТ**  
**застройки индивидуальных земельных участков,**  
**расположенных на территории**  
**КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК»**

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, которому на праве собственности принадлежит находящийся на территории КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» (далее – «Поселок») земельный участок, свободный от строений и/или земельный участок с возведенными на нем жилыми и/или нежилыми зданиями, строениями, сооружениями.

**Потребительский кооператив приобретения и эксплуатации объектов общего пользования «ШМЕЛЕВО ПАРК»** (далее – КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК») - юридическое лицо, в компетенцию которого входит организация обеспечения жизнедеятельности Поселка, а также контроль за соблюдением Собственниками настоящего Регламента.

**Правление** – орган КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК», в компетенцию которого входит непосредственно обеспечение жизнедеятельности Поселка, а также контроль за соблюдением Собственниками Правил производства подготовительных и строительно-монтажных работ при застройке Поселка и требований технических условий.

**Придомовая территория** - земельный участок, принадлежащий на праве частной собственности Собственнику.

**Придомовые строения** – все нежилые строения, расположенные на придомовой территории, а именно гараж, баня, бассейн, беседка и т.п.

**Общая территория** – территория, принадлежащая КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК», доступная для пользования всем жителям Поселка.

**Объекты общего пользования** - объекты инфраструктуры и иные объекты, находящиеся на территории Поселка, предназначенные для обеспечения жизнедеятельности Поселка.

**2. ОТНОШЕНИЯ, РЕГУЛИРУЕМЫЕ НАСТОЯЩИМ РЕГЛАМЕНТОМ**

2.1. Настоящий Регламент регулирует отношения в области строительства, реконструкции и ремонта жилых домов и придомовых строений, расположенных на индивидуальных земельных участках, в целях обеспечения благоприятных условий проживания жителей Поселка, в области эффективного использования объектов общего пользования, а также для создания и сохранения единой концепции Поселка в сфере архитектуры и инфраструктуры, а именно: единой концепции планировки, застройки и композиции Поселка, природного ландшафта, соотношения между различными поселковыми простран-



ствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственной структуры, формы и облика зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами.

2.2. Положения настоящего Регламента применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Поселка, с участием Собственников и иных лиц, выполняющих строительные-монтажные работы по застройке земельных участков.

2.3. Действие настоящего Регламента распространяется как на период строительства Поселка, так и на период его последующей эксплуатации.

### 3. РЕГЛАМЕНТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Общая площадь застройки земельного участка, в т.ч. придомовых строений, не должна превышать 50% площади земельного участка.

3.2. Проект планировки и застройки земельного участка, а также проекты жилого дома и придомовых строений должны быть выдержаны в едином архитектурном стиле Поселка и выполнены с соблюдением всех строительных норм и правил.

3.3. Жилой дом и придомовые строения должны отстоять от линии фасадного забора не менее чем на 5 (пять) метров, расстояние до границ соседнего придомового участка должны быть в соответствии со СНиП 30-102-99, п. 5.3.2., 5.3.4:

- от жилого дома – не менее 3м.;
- от строений выше одного этажа – не менее 3м.;
- от постройки для содержания домашних животных – не менее 4м.;
- от других одноэтажных построек (бани, гаража и др.) – не менее 1м.;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м.;
- от стволов средне рослых деревьев – 2м.;
- от кустарника – 1м.

3.4. Высота зданий и сооружений до высшей отметки конька кровли, либо парапета (в случае плоской кровли) не должна превышать 10 (десять) метров от отметки верха дорожного полотна прилегающей дороги.

3.5. Запрещается изменение и перенос фасадных заборов. Строительство заборов по границам земельного участка должно быть выполнено в стиле фасадных заборов. На период строительства возводится временное ограждение из пленки высотой 2 (два) метра.

3.6. При проектировании и застройке участка необходимо учитывать тот факт, что месторасположение въездов и входов на территорию земельного участка является фиксированным. Изменение месторасположения въездов и входов на территорию земельного участка согласовывается с Правлением КИЗ



«ШМЕЛЕВО ПАРК».

3.7. На период строительства разрешается организация временных въездов на территорию земельного участка из железобетонных плит в любом месте границ участка, прилегающих к дорогам (проездам) Поселка, если это необходимо для упрощения доступа техники к строящемуся объекту. Демонтаж и последующий после окончания строительства монтаж секций забора, а также рекультивация земель между дорожным полотном и забором осуществляется Собственником самостоятельно. Ответственность за повреждение инженерных сетей коммуникаций общего пользования, пролегающих в земле, возлагается на Собственника.

3.8. Проект придомовых строений вместе с градостроительным планом земельного участка до начала производства строительно-монтажных работ подлежит согласованию в отделе главного архитектора Раменского района и в Правлении КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».

3.9. Присоединение Собственника индивидуального земельного участка к магистральным инженерным коммуникациям КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» производится только после подписания им «Технических условий на подключение к инженерным сетям КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» (Приложение №1) и «Акта разграничения ответственности между КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» и индивидуальным потребителем электроэнергии (Абонентом)» (Приложение № 2).

3.10. Осуществление строительства подрядными организациями, а также лицами, допущенными к выполнению работы, на земельном участке Собственника производится в соответствии с «Правилами производства подготовительных и строительно-монтажных работ при застройке индивидуальных земельных участков, расположенных на территории КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».

3.11. Изменение назначения общественных территорий Поселка, а также ведение на них строительных работ собственниками домовладений должны быть предварительно согласованы с Правлением КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».

3.12. Проезд автотранспорта и другой техники осуществляется только по проезжей части с соблюдением правил дорожного движения и техники безопасности, не допускается наезд на пешеходные тротуары, газоны и иную территорию, не предназначенную для проезда автотранспорта. Разрешенная скорость движения грузового транспорта и спецтехники на территории Поселка - 20 км/ч.

3.13. Складирование отходов, образовавшихся в ходе строительства на придомовой территории и/или текущей эксплуатации придомовых строений и земельного участка Собственника (за исключением строительного мусора) осуществляется только в мусоросборные контейнеры, установленные КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» на мусоросборных площадках. Вывоз с территории Посёлка крупногабаритных отходов и строительного мусора осуществляется Собственником самостоятельно.

3.14. Вывоз лишнего грунта с земельного участка Собственника осуществляется Собственником самостоятельно. Запрещается использовать для этих целей мусоросборные контейнеры, установка которых заказывается через Правление КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК».



3.15. Собственник несет ответственность за несоблюдение экологических, санитарно-гигиенических норм и правил и обязан не допускать загрязнения окружающей среды Посёлка и своей придомовой территории.

3.16. Для обеспечения обслуживания инженерных коммуникаций общего пользования, контроля режимов эксплуатации сетей и выполнения технических условий на подключение земельного участка, Собственник разрешает допуск на свою территорию обслуживающего персонала КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» по согласованному ими графику.

3.17. Если при производстве строительно-монтажных работ Собственником будут допущены нарушения Регламента осуществления застройки индивидуального земельного участка, он обязан устранить все допущенные нарушения за свой счет в течение срока, установленного предписанием, выданным Правлением КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК», а также оплатить штраф в размере, установленном в разделе «Штрафные санкции».

#### ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

За несоблюдение требований, установленных «Регламентом осуществления застройки индивидуального земельного участка», Собственник обязан оплатить штраф в размере:

Нарушение требований, установленных пунктами Регламента	Размер штрафа (руб.)
п.п. 3.4, 3.5., 3.6.	30 000
п.п. 3.11.	10 000
п.п. 3.12, 3.13., 3.14.	5 000





**ПРАВИЛА**  
**производства подготовительных и строительно-монтажных работ**  
**при застройке индивидуальных земельных участков,**  
**расположенных на территории КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК»**

Настоящие правила распространяются на период производства подготовительных и строительно-монтажных работ по застройке индивидуального земельного участка собственника. В соответствии с настоящими правилами Собственник участка обязуется соблюдать, а также обеспечивать и контролировать соблюдение указанных правил лицами, привлеченными им для выполнения указанных работ (оказания услуг). Собственник участка должен:

1. Для допуска на территорию Посёлка оформить пропуск на каждого допущенного к выполнению работ на земельном участке физического лица и транспортного средства, въезд которого необходим для производства подготовительных и строительно-монтажных работ и соблюдать контрольно-пропускной режим на территорию Посёлка.
2. В письменной форме известить КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» о предполагаемой дате начала работ и согласовать график производства работ и поставки строительных материалов за 5 (пять) рабочих дней до начала производства работ.
3. Во избежание повреждения инженерных коммуникаций предварительно согласовывать с КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» места размещения возводимых строений и сооружений (в том числе временных) на земельном участке.
4. Выполнять на строительной площадке противопожарные мероприятия в соответствии с требованиями «Правил противопожарной безопасности при эксплуатации временных зданий и сооружений на вновь возводимых объектах». Назначить ответственного за противопожарную безопасность, оборудовать на строительной площадке пожарный щит, ящик с песком и емкостью с запасом воды, отапливаемые помещения обеспечить огнетушителями и пожарной сигнализацией.
5. Обеспечить доступ на земельный участок пожарному расчету в случае возникновения пожара.
6. Обеспечить соблюдение экологических, санитарно-гигиенических норм и правил и не допускать загрязнения окружающей среды Посёлка и земельного участка Собственника. Установить необходимое количество биотуалетов на земельном участке Собственника и обеспечить их своевременное обслуживание самостоятельно. Устройство каких-либо отхожих мест запрещено.
7. Организацию временного электроснабжения выполнить согласно требованиям ПУЭ, при этом оборудовать узел учета потребления электроэнергии и обеспечить равномерное распределение нагрузок по фазам.
8. Установить специальный контейнер для сбора строительного мусора. Вывозить строительный мусор по мере заполнения контейнера. В случае заказа контейнера через Правление кооператива вывоз контейнера осуществляется через 7 дней после его установки.
9. Иметь на строительной площадке аптечку и другие средства оказания первой медицинской по-



мощи.

10. Допускать проживание рабочих на строительной площадке строго в соответствии с заявленным количеством работающих на данном объекте. Ответственность за соблюдением порядка рабочими возлагается на Собственника.

11. Запрещается:

- нахождение рабочих на территории поселка без пропуска и паспорта (его копии);
- передвижение рабочих по Поселку с 24.00 до 7.00;
- работы с повышенными шумовыми характеристиками с 19.00 до 9.00;
- эксплуатация дизель-генераторов без шумоглушения;
- складирование строительных материалов и грунта за пределами участка;
- использование хозяйственно-бытовой канализации для сброса несанкционированных стоков;
- несанкционированная врезка участковых коммуникаций в магистральные инженерные сети;
- производство земляных работ за пределами земельного участка без согласования с Правлением КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК»;
- остановка, разворот и стоянка грузового автотранспорта за пределами участка, не допускается наезд на пешеходные тротуары, газоны и иную территорию, не предназначенную для проезда автотранспорта;
- проезд на территорию Поселка и/или работа на территории Посёлка строительной техники, грузового автотранспорта в вечернее и ночное время (в период с 19-00 до 09-00 часов в рабочие дни). В выходные и праздничные дни въезд грузового транспорта и строительной техники на территорию поселка запрещен;
- прохождение на территорию поселка гусеничной техники без защиты дорожного покрытия щитами (за исключением техники на неметаллических гусеницах);
- устройство заграждения и других препятствий на дорогах и проездах;
- огораживание трассы инженерных коммуникаций, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК»;
- действия, которые могут причинить повреждения инженерным коммуникация Поселка;
- снос (повреждение) межевых знаков;
- осуществление взрывных работ;
- разведение открытого огня (костров) и сжигание строительных отходов и бытового мусора;
- мойка автотранспорта и другой техники вне специально отведенного места для помывки колес на земельном участке Собственника;
- слив отработки из миксеров, привозящих бетон, помимо обустроенных мест на земельном участке Собственника;
- нахождение на территории Поселка лиц, привлеченных Собственником для выполнения работ



(оказания услуг), в нетрезвом состоянии. При задержании рабочего в алкогольном или наркотическом опьянении, последний будет немедленно удален за пределы Поселка. При повторном задержании ему будет запрещено дальнейшее пребывание на территории Поселка.

12. В случае наличия факта нарушения настоящих Правил, сотрудник Правления КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» фиксирует факт нарушения путем составления, в присутствии Собственника земельного участка, его представителя или лица, по вине которого произошло нарушение, акта с указанием места, времени, характера нарушения и т.д. а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видеонаблюдения. Указанный акт является основанием для вынесения предписания Правлением КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» Собственнику земельного участка об устранении нарушения и взыскания с него штрафа в сумме, указанной в разделе «Штрафные санкции» за соответствующее нарушение.

Ущерб, нанесенный строениям и сооружениям Поселка (инженерные сети, коммуникации, электрощиты, заборы, дороги и т.д.) оплачивается Собственником отдельно, исходя из суммы, требуемой на восстановление, или восстанавливается собственными силами виновного лица под контролем представителей КИЗ «ШМЕЛЕВО ПАРК» в срок, указанный в предписании.

13. Собственник земельного участка и лица, выполняющие подготовительные и строительномонтажные работы, в соответствии с законодательством РФ также несут административную ответственность за нарушение правил, обязательных при производстве подготовительных и строительномонтажных работ.

#### ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

Нарушение требований, установленных пунктами Правил	Размер штрафа (руб.)
п. 11	10 000

