

Правила Проживания

1. Декларация правил проживания

1.1. Настоящие Правила Проживания и внутреннего распорядка (далее Правила) являются официальным внутренним документом посёлка «Северная столица» (далее Посёлка) и обязательны для соблюдения всеми жителями загородного посёлка «Северная столица» (далее Жители), сотрудниками ТСН, Управляющей Компании (при наличии таковых), а также любыми другими 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 (в т.ч. несовершеннолетних).

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Товарищество собственников недвижимости «Северная столица» (далее ТСН), выполняющее функции по оказанию услуг по эксплуатации Посёлка, заинтересовано в пропаганде настоящих Правил среди жителей.

1.3. Жители должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. Действия одних Жителей не должны нарушать законных прав и интересов других Жителей Посёлка. Оглавление

1.4. Каждый Житель обязан прикладывать 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.

1.5. Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСН «Северная столица» и другими федеральными законами и 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 ТСН. В части разрешения вопросов, неурегулированных настоящими правилами, следует руководствоваться законодательством Российской Федерации

1.6. Правила подлежат утверждению членами ТСН и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) членов ТСН, принявших участие в общем собрании ТСН. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию ТСН. Члены ТСН вправе в установленном действующим законодательством и Уставом ТСН порядке вносить предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене Правил в повестку дня общего собрания ТСН.

1.7. Правила, а также их изменения и дополнения, утвержденные решением общего собрания ТСН, являются обязательным для всех лиц, указанных в пункте 1.1. настоящих Правил.

1.8. Собственник объекта недвижимости осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности

недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законодательством Российской Федерации.

1.9. Собственник объекта недвижимости вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации. При этом, условия договора должны содержать обязанность по соблюдению настоящих правил, а также условие расторжения договора – в том числе грубое неисполнение настоящих Правил.

1.10. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящих Правил.

1.11. Жилые помещения могут быть использованы проживающими в них на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) Правила Проживания 3 для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан

1.12. Использование имущества, находящегося в общей собственности и (или) общем пользовании осуществляется в установленном действующим законодательством и настоящими правилами порядке.

1.13. Для размещения информации, касающейся деятельности ТСН (исходящей от Правления или иного сотрудника в пределах их полномочий и заверенной соответствующей подписью), Правлением ТСН определяется общедоступное специальное место. Для вывешивания объявлений, касающихся деятельности ТСН, решением собрания собственников определена доска объявлений на въезде в поселок «Северная столица».

1.14. 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.

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

1.16. В случае длительного отсутствия в объекте недвижимости (дом, квартира, комната и т.п.) собственник данного объекта недвижимости или лицо, в установленном законом порядке пользующееся данным объектом недвижимости, обязан создать условия, при которых будет обеспечен доступ в данный объект для предотвращения и (или) устранения чрезвычайных ситуаций.

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

1.18. Правила проживания для Пользователей созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание в Посёлке. Они дополняют договорные и соответствующие нормы закона. Принцип Правил состоит в уважении и понимании между соседями и принятии норм, которые особенно необходимы в Посёлке. *Условия и порядок приема в члены Товарищества, а также выхода определены в Уставе Товарищества Собственников Недвижимости.

1.19 Перед продажей объекта недвижимости (участок, дом, квартира, комната и т.п.) собственник данного объекта недвижимости или лицо, в установленном законом порядке пользующееся данным объектом недвижимости, обязан уведомить Правление ТСН.

2. Эксплуатация домовладения

2.1. Собственники и Наниматели не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких либо личных предметов в элементах совместного пользования (за исключением мест, отведенных под кладовые) без соответствующего разрешения.

2.2. Запрещается хранение в помещениях или кладовых бензина, красок или других взрывчатых или горючих материалов.

2.3. Сваливание старой мебели, мусора или подобных предметов в местах общего пользования запрещено.

2.4. Велосипеды, самокаты и прочее детское оборудование в зимний период должны быть убраны собственниками в кладовые.

2.5. В случае обнаружения Пользователем неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования, или поврежденных объектов общей собственности, необходимо сообщить Управляющему.

2.6. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Жителя, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как рабочей бригадой специалистов Товарищества, так и самим Жителем по согласованию сторон.

2.7. Проведение работ по благоустройству объектов недвижимости, в том числе по изменению архитектурного облика, переоборудованию и обустройству фасадов, установке ограждений (ограждения по периметру поселка являются примером ограждений, допустимых к установке) и иных работ, способных изменить единую концепцию Поселка подлежат согласованию с правлением ТСН в следующем порядке:

- собственник или его законный представитель направляет в адрес ТСН письменное заявление на имя Правления;
- письменное заявление подлежит обязательной регистрации в течение 7 дней с момента поступления в адрес Правления.
- письменное заявление должно содержать подробную информацию о предполагаемых к проведению работах. К письменному заявлению должны быть приложены копии проектной или иной документации, содержащей материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющей

архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения предполагаемых к проведению работ.

- письменное заявление рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации, после чего на него дается письменный ответ по существу поставленных в заявлении вопросов.

2.8. Жители обязаны соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям поселка. При повреждении инженерных коммуникаций вся ответственность и обязанность по их восстановлению в полном объеме ложатся на виновника.

2.9. Жителям запрещается без согласования с Правлением возводить на своих участках бани, теплицы, строения, предназначенные для разведения сельскохозяйственных и домашних животных и т.д.

2.10. В случае проведения работ по благоустройству объектов недвижимости в отсутствие согласования с правлением ТСН лица, проводившие данные работы, обязаны привести архитектурный облик в прежнее состояние за свой счет. В случае отказа лиц, проводивших данные работы, привести архитектурный облик в прежнее состояние архитектурный облик восстанавливается силами за счет средств ТСН с последующим взысканием понесенных затрат с лиц, проводивших работы.

3. Эксплуатация придомовых земельных участков, мест общего пользования и лесных территории

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

3.2. Пользование придомовой территорией

3.2.1. Проведение фейерверков и запуск петард на территории Посёлка запрещено. Для запуска фейерверков можно использовать гостевые парковки на территории поселка, с соблюдением всех мер пожарной безопасности.

3.2.2. На прилегающих к домам территориях не разрешается стоянка и складирование ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на территории Посёлка не допускается, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

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

3.2.4. Разводить открытый огонь на собственном участке рекомендуется не ближе 5 метров от любой постройки.

3.2.5. При приготовления пищи на барбекю/мангале необходимо соблюдать требования пожарной безопасности и следить, чтобы дым от барбекю не доставлял неудобств соседям.

3.3. Пользование прилегающими лесными зонами.

3.3.1. Лесные зоны являются собственностью ГосЛесФонда Российской Федерации, но могут быть использованы в качестве общедоступной зоной отдыха жителями при соблюдении строгих правил и требований, установленных действующим законодательством.

3.3.2. При отдыхе в лесной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

3.3.3. Вырубка деревьев и кустарников категорически запрещена.

3.3.4. Жители обязаны убирать мусор, образовавшийся в процессе их отдыха, самостоятельно или с привлечением иных лиц за счет собственных денежных средств.

3.3.5. Контроль за использованием лесных участков осуществляет Природоохранная Прокуратура Российской Федерации.

4. Уборка территории (мусор и отходы)

4.1. Уборка территории

4.1.1. Каждый Пользователь обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

4.1.2. Запрещается сжигать мусор на территории поселка.

4.1.3. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров, механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется силами ТСН за счет средств собственников объектов недвижимости поселка с привлечением Управляющей компании или иной специализированной организации, с которой ТСН заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.2. Мусор и отходы

4.2.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется силами ТСН за счет средств жителей поселка с привлечением Управляющей компании или иной специализированной организации, с которой ТСН заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.2.2. 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.

4.2.3. В случае нарушения требований п.4.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть незамедлительно ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

4.2.4. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры.

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

4.2.6. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков на территорию общего пользования (за забор), а также засорять чем-либо ливневую

канализацию, которую необходимо периодически очищать для сохранения свободного оттока воды.

4.2.7. Строительный мусор, лишняя земля и т.п. с территории Жителей должны вывозиться непосредственно Жителями за свой счет.

4.2.8. ТБО вывозятся только из специальных мусорных баков. При складировании мусора (ТБО, строительный, крупногабаритный) на территории участка Домовладелец должен предусмотреть условия хранения, исключающие распространение данного мусора по поселку и доступ животных к нему.

5. Пропускной режим и автотранспорт

5.1. Пропускной режим

5.1.1. Пропуск на территорию осуществляется при наличии дистанционного брелока жителя (при наличии шлагбаума) либо в соответствии с актуальным списком жителей поселка.

5.1.2. Пропуск посетителя собственника жилого помещения (гостя) осуществляется по заявке от собственника помещения.

5.1.3. Не допускается нахождение в Посёлке посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к жителю, последний должен сообщить об этом Управляющему.

5.1.4. Представители Правления не уполномочены принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы ОТ или ДЛЯ собственников помещений. Если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у представителей Правления, собственник принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

5.1.5. Доставка почты или товара, предполагающая вход курьера на территорию Посёлка без согласования с собственником не допускается.

5.2. Хранение автотранспорта

5.2.1. Стоянка прицепов, домиков на колесах, лодок, транспортных средств для отдыха и другого крупногабаритного транспорта на территории Посёлка допускается только с письменного разрешения Правления и только в местах, отведенных для парковки личного транспорта.

5.2.2. На территории ТСН не разрешается стоянка и складирование ветхих, ржавых или сломанных транспортных средств.

5.2.3. К злостным нарушителям Правил пользования общей парковкой применяются штрафные санкции (факт нарушения оформляется Актом, и документы предоставляются Правлению), вплоть до эвакуации транспортного средства на штрафную стоянку.

5.2.4. Запрещена парковка у въезда/входа на участки без согласования с собственником.

5.2.5. Запрещается парковка, и мойка транспортных средств на тротуарах, газонах, пешеходных дорожках, детских и спортивных площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание

транспортных средств на территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Автозапчасти, которые больше не используются, должны быть утилизированы надлежащим образом.

5.2.6. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем возможна только для целей прогрева двигателя автомобиля и не должна превышать 20 минут.

5.3. Пользование дорогами на территории Поселка

5.3.1. 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.

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

5.3.3. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 20 км/час.

5.3.4. Проезд большегрузного и грузового транспорта на территорию поселка осуществляется в период с 9.00 до 21.00 по заявкам.

6. Содержание животных

6.1. Согласно закона 217-ФЗ и Устава на территории Поселка категорически запрещено заниматься животноводческой деятельностью, а именно: разведение крупно-рогатых животных, баранов, коз, свиней, кроликов, кур, уток, гусей и т.д.

6.2. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях (при условии соблюдения санитарногигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу, находящемуся в собственности, общей собственности и (или) общем пользовании.

6.3. Пользователь, на участке и/или в доме которого содержатся домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

6.4. Категорически запрещен выгул собак на территориях, прилегающей к детским площадкам. На территории Посёлка запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным.

6.5. В случае загрязнения животными мест общего пользования владельцы этих животных обязаны незамедлительно очистить территорию.

6.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными и освобождают Правление, других собственников помещений и

ТСН от ответственности и исков, возникших в связи с поведением домашнего животного.

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

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

7. Соблюдение тишины

7.1. 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.

7.2. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22- 00 до 8-00) время, когда жители поселка отдыхают.

7.3. Контроль за шумом осуществляется жителями и службой охраны.

7.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 21.00 в будние дни.

7.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Пользователь обязан в письменной форме предупредить соседей и ТСН о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 7 дней.

8. Порядок рассмотрения жалоб

8.1. Жители имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения. 8.2. Жители реализуют право на обращение свободно и добровольно. Осуществление права на обращение не должно нарушать права и свободы других лиц.

8.3. Житель в своем письменном обращении в обязательном порядке указывает либо наименование Товарищества, либо фамилию, имя, отчество соответствующего лица, а также свои фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), почтовый адрес, по которому должны быть направлены ответ, уведомление о переадресации обращения, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит подпись и дату.

8.4. В случае необходимости в подтверждение своих доводов житель прилагает к письменному обращению документы и материалы либо их копии.

8.5. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в правление Товарищества.

8.6. В случае, если в письменном обращении не указаны фамилия жителя, направившего обращение, или почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, или текст письменного обращения не поддается прочтению ответ на обращение не дается. Если в указанном обращении содержатся сведения о подготавливаемом, совершаемом или совершенном противоправном деянии, а также о лице, его подготавливающем, совершающем или совершившем, обращение подлежит направлению в государственный орган в соответствии с его компетенцией.

8.7. Правление Товарищества или его председатель при получении письменного обращения, в котором содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения, угрозы жизни, здоровью и имуществу лица, а также членов его семьи, вправе оставить обращение без ответа по существу поставленных в нем вопросов и сообщить гражданину, направившему обращение, о недопустимости злоупотребления правом.

8.8. В случае, если в письменном обращении гражданина содержится вопрос, на который ему неоднократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, правление ТСН вправе принять решение о мнбезосновательности очередного обращения и прекращении переписки с гражданином по данному вопросу при условии, что указанное обращение и ранее направляемые обращения направлялись в один и тот же государственный орган, орган местного самоуправления или одному и тому же должностному лицу. О данном решении уведомляется гражданин, направивший обращение.

8.9. Обращение, поступившее в правление Товарищества в соответствии с его компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения, после чего гражданину направляется ответ в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

8.10. Письменное обращение, принятое в ходе личного приема, подлежит регистрации и рассмотрению в порядке, установленном настоящими Правилами.

8.11. В случае, если в обращении содержатся вопросы, решение которых не входит в компетенцию правления Товарищества, гражданину дается разъяснение, куда ему следует обратиться.

8.12. В случае, если гражданин указал в обращении заведомо ложные сведения, расходы, понесенные Правлением в связи с рассмотрением обращения, подлежат возмещению жителем в двойном размере или могут быть взысканы по решению суда.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

9.1. Ответственность за соблюдения настоящих Правил лицами, временно находящимися на территории поселка «Северная столица», несут собственники объектов недвижимости и (или) лица, наделенные в установленном законом порядке правом пользования данными объектами недвижимости и по просьбе которых обеспечен доступ на территорию района.

9.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником Товарищества с указанием характера нарушения, даты и времени его совершения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на фото/видео материалы.

9.3. Факт нарушения данных Правил может быть передан в соответствующие надзорные, правоохранительные органы, в компетенцию которых входит принятия решения о привлечении виновных лиц к установленной законом ответственности.

9.4. При наложении уполномоченными органами штрафных санкций за нарушения настоящих Правил, допущенные по вине собственников объектов

недвижимости и (или) лицами, наделенными в установленном законом порядке правом пользования данными объектами, штрафы уплачиваются за счет средств Товарищества, а при установлении конкретного виновника - за счет его средств в установленном законом порядке.

9.5. Правление Товарищества, в рамках своей компетенции, осуществляет общий контроль за соблюдением Правил и принимает меры, направленные на предупреждение, пресечение и устранение нарушений. Полномочиями по повседневному контролю за соблюдением Правил наделены сотрудники охраны.

9.6. При выявлении ущерба, причиненного ТСН по вине жителей Поселка, а также их гостей, Правление формирует комиссию, которая составляет Акт и определяет объем нанесенного ущерба. Не позднее 10 дней со дня оформления такого Акта житель обязан возместить причиненный ущерб в полном объеме. КоАП РФ Ст. 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере до одной тысячи пятисот рублей.

10. Оплата по содержанию поселка

10.1. Собственник объекта недвижимости несет бремя содержания данного недвижимого имущества, а также имущества, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании пропорционально размеру площади принадлежащего имущества.

10.2. В состав имущества, подлежащего обслуживанию за счет средств собственников объектов недвижимости, включаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов недвижимости Поселка, включая трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты, коллективные автостоянки, тротуары, проезды, детские и спортивные площадки, газоны и парковые пространства, расположенные в границах ТСН

10.3. В соответствии с Уставом Товарищества на каждый год Общим собранием членов утверждаются Бюджет (смета доходов и расходов) Товарищества, Бюджеты соответствующих проектов, в т.ч., отражающие сроки и объемы финансирования этих работ.

10.4. В отсутствие принятого решения ТСН средства товарищества могут расходоваться в целях устранения аварийных ситуаций и предотвращения угрозы их возникновения, в том числе, в целях обеспечения соблюдения прав и законных интересов жителей