



MillCreek

**ПРАВИЛА КЛУБНОГО ПОСЕЛКА «Mill Creek»**

**Ленинградская область, г. Всеволожск  
2024 год**

## **Уважаемые Собственники!**

**Мы рады, что вы выбрали Клубный поселок «Mill Creek»!**

**Наши принципы: добрые соседские отношения, уважение личного пространства каждого, право на реализацию созидательных идей.**

**Индивидуальный взгляд на окружающий мир каждого из нас подразумевает отличное его восприятие.**

**Жить сообща - это значит уметь договариваться.**

**Договориться - это значит уважать друг друга, уступая и приобретая.**

**Для этого и созданы настоящие Правила.**

**Наша цель: комфортное соседство.**

**Реализуя вместе нашу общую цель, мы получаем комфортное проживание, теплую благожелательную атмосферу и добрые отношения с соседями!**

Содержание:

|  |    |
|--|----|
| 1. Термины и определения   | 4  |
| 2. Общие положения   | 8  |
| 3. Общие обязанности Управляющей компании  | 9  |
| 4. Общие права и обязанности Резидентов,<br>Гостей и Посетителей и иных лиц                      | 9  |
| 5. Специальные правила и ограничения   | 11 |
| 5.1. Допуск на Территорию поселка. Пропускной режим  | 11 |
| 5.2. Правила пользования дорогами, парковками<br>и соблюдение скоростного режима                 | 14 |
| 5.3. Соблюдение чистоты и порядка на Территории поселка  | 17 |
| 5.4. Обеспечение тишины и покоя на Территории поселка  | 21 |
| 5.5. Пользование детскими и спортивными площадками   | 22 |
| 5.6. Поведение на водном объекте, искусственном водоеме<br>и в непосредственной близости от него | 23 |
| 5.7. Правила содержания Домашних животных  | 24 |
| 5.8. Эксплуатация инженерных систем и пожарная безопасность                                      | 25 |
| 5.9. Сохранение единого архитектурного облика  | 27 |
| 5.10. Порядок ведения строительных, ландшафтных<br>и ремонтно-отделочных работ                   | 29 |
| 5.11. Поддержание Домовладения в надлежащем виде   | 35 |
| 5.12. Соблюдение требований пожарной безопасности  | 36 |
| 6. Рассмотрение жалоб  | 37 |
| 7. Ответственность за несоблюдение Правил  | 38 |
| 8. Прочие условия  | 39 |
| 9. Заключительные положения  | 39 |

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Заголовки к разделам и пунктам настоящих Правил Клубного поселка «Mill Creek» (далее по тексту – «**Правила**») используются исключительно для удобства и ссылок на них, и не будут использоваться для толкования любого пункта этого документа.

1.2. Используемые в настоящих Правилах нижеприведенные термины и определения имеют следующий смысл:

1.2.1. «**Клуб «Mill Creek»**» - многофункциональный комплекс международного уровня, расположенный в г. Всеволожск Ленинградской области, полное описание которого приведено на официальном сайте в сети интернет по адресу: <https://millcreek.ru/>

«**Территория Клуба**» - совокупность земельных участков общей площадью около 300 га, находящихся в границах огороженной территории Клуба «Mill Creek», находящихся под управлением единой Управляющей компании.

«**Инфраструктура Клуба**» - совокупность объектов социальной (в том числе, спортивной, развлекательной и т.п.), транспортной и инженерной инфраструктуры, находящейся на Территории Клуба.

1.2.2. «**Клубный поселок**» - жилой комплекс «Mill Creek», состоящий из резиденций (индивидуальных жилых домов) и различных нежилых технических строений и сооружений, расположенный на территории Клуба «Mill Creek».

«**Территория поселка**» - совокупность земельных участков Собственников и земельных участков общего доступа, с находящимися на них объектами индивидуальной жилой застройки и инфраструктуры поселка.

«**Инфраструктура поселка**» - имущество, предназначенное для обеспечения потребностей Собственников и иных лиц, законно пребывающих на территории Домовладений, в проходе, проезде, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное на Земельных участках общего доступа. К Инфраструктуре посёлка, в частности, относятся:

- улицы и проезды;
- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания;
- оборудование КПП и видеонаблюдение;
- оборудование, включая инженерные системы и коммуникации, находящееся за пределами или в пределах Земельных участков собственников, обслуживающее более одного Земельного участка;
- детская, спортивная площадки и иные объекты, расположенные на Территории поселка.

1.2.3. «**Земельный участок**» - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

«**Земельный участок собственника**» - земельный участок, принадлежащий на праве собственности гражданину, нескольким гражданам или юридическому лицу, сведения о правах которых на указанный земельный участок содержатся в данных Единого государственного реестра недвижимости.

«**Земельные участки общего доступа**» - неогороженные земельные участки, расположенные в границах Территории посёлка, предназначенные для доступа к Земельным участкам собственников, а также для размещения и обслуживания имущества Клубного посёлка.

1.2.4. «**Резиденции**» - индивидуальные жилые дома, принадлежащие на праве собственности гражданину, нескольким гражданам или юридическому лицу, сведения о правах которых на указанный индивидуальный жилой дом содержатся в данных Единого государственного реестра недвижимости.

Резиденция, кроме Резиденций, принадлежащих на праве собственности Управляющей компании, не может быть передана в аренду на срок менее 3-х месяцев подряд (в том числе, в посуточную аренду), а также предоставлена в пользование третьим лицам для проведения ивент-мероприятий (в том числе, дискотек, семинаров, тематических праздников и т.п.) и/или киносъемок, а равно, не может быть использована для ведения предпринимательской деятельности, в том числе, гостиничного бизнеса (в качестве средства размещения, включая хостел), и предоставлена для временного проживания рабочих, ведущих строительные работы.

Резиденция не может быть продана, подарена, отчуждена иным образом и/или сдана в аренду на срок более трех месяцев лицу, не ознакомленному с настоящими Правилами и не выразившему согласие на их добровольное соблюдение.

**«Домовладение»** - Земельный участок собственника, на котором расположена Резиденция, а также на законных основаниях находятся строения и сооружения, предназначенные для эксплуатации Резиденции, иные объекты вспомогательного использования, инженерные коммуникации, надворные постройки (включая малые архитектурные формы), ограждения и Зеленые насаждения, принадлежащие тому же Собственнику.

1.2.5. **«Собственник»** - лицо, которому согласно данным Единого государственного реестра недвижимости на праве собственности принадлежит Земельный участок собственника и Резиденция, которая на нем расположена, или доля в праве на такие объекты.

**«Жильцы»** - члены семьи Собственника и иные лица, которые проживают в Резиденциях постоянно или временно на законных основаниях.

Под «членами семьи» в настоящих Правилах понимаются лица, являющиеся близкими родственниками согласно семейному законодательству РФ, то есть лица, являющиеся родственниками по прямой восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, бабушкой, дедушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами, усыновителями и усыновленными.

Собственники и Жильцы далее совместно именуются **«Резиденты»**.

Собственник обязан ознакомить с настоящими Правилами Жильцов и иных лиц, приглашенных им на Территорию поселка, любым доступным способом, и несет ответственность за несоблюдение указанными лицами настоящих Правил. Незнание положений настоящих Правил не освобождает от обязанностей по их соблюдению в течение всего времени нахождения на Территории поселка, а равно, от ответственности за их несоблюдение. Доверенное лицо, уполномоченное Собственником на основании нотариально оформленной доверенности и/или доверенности, составленной в простой письменной форме в присутствии уполномоченного представителя Управляющей компании, обладает всеми правами и несет все обязанности Собственника.

1.2.6. **«Гости, обслуживающий персонал и прочие лица» или «Посетители»** - категория лиц (людей), имеющих прямое отношение к Собственнику, за которых он несет персональную материальную и юридическую ответственность в полном объеме. В данную категорию лиц (людей) попадают: родственники, друзья, знакомые и приятели, гости, домашний персонал (домработница, няня для ребенка, гувернантка, сиделка, личный водитель, повар, тренер, косметолог, визажист, массажист, фотограф, персональный охранник, персональный учитель-репетитор, персональный врач, младший медицинский персонал и т.п.), в том числе самозанятые лица, оказывающие данные услуги, и прочие лица, нанятые или приглашенные Собственниками и /или Жильцами для личных целей или надобности (включая работников служб доставки и иного сервиса).

1.2.7. **«Льготы и преференции для Резидентов»** - ежегодно устанавливаемые по решению владельцев Клуба «Mill Creek» особые условия пользования Инфраструктурой Клуба, предоставляемые исключительно Резидентам.

Резиденты, нарушившие настоящие Правила более одного раза в течение года, могут быть по решению Управляющей компании лишены Льгот и преференций для Резидентов до конца текущего календарного года и/или на следующий календарный год.

1.2.8. **«Управляющая компания»** - Общество с ограниченной ответственностью «Мельничный ручей-Резорт» - организация, действующая на основании Устава и иных внутренних документов, осуществляющая управление и содержание Инфраструктуры клубного поселка.

**«Персонал»** - личный состав Управляющей компании, включающий всех работников, а также подрядчиков, исполнителей, привлеченных Управляющей компанией на основании гражданско-правовых договоров.

1.2.9. **«Подрядчик»** - юридическое или физическое лицо (лица), привлеченное Собственником для выполнения работ по строительству, ремонту, отделке, оформлению интерьера Резиденции и/или для проведения ландшафтных работ, возведения вспомогательных строений и сооружений, подключения инженерных коммуникаций и выполнения иных работ в Домовладении.

Под термином Подрядчик понимается как само привлеченное лицо, так и любые его работники, исполнители и т.п. лица, находящиеся под контролем и управлением указанного лица и выполняющие его указания.

1.2.10. **«Транспортные средства»** - автотранспорт, в том числе легковые и грузовые автомобили, мототехника (мотоциклы, квадроциклы, скутеры, гироскутеры и т.д.), средства индивидуальной мобильности (самокаты и велосипеды с электроприводом, моноколеса, электроскейтборды, сигвеи и т.п.), прицепные устройства, строительная и специальная дорожная (снегоуборочная, поливомоечная техника, мусоровозы и другие механические транспортные средства, необходимые для уборки полотна дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, в том числе те, с помощью которых производится перемещение строительных материалов) техника.

1.2.11. **«Домашние животные»** - животные, относящиеся к домашним, согласно п. 4 ст. 3 ФЗ РФ от 27 декабря 2018 года № 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Во избежание сомнений, домашний скот и птица, включая их декоративные разновидности, в целях настоящих Правил к Домашним животным не относятся.

**«Реестр домашних животных»** - перечень домашних животных, которые имеются на территории Домовладения, с указанием номера Домовладения, породы и клички животного.

**«Собаки крупных и потенциально опасных (агрессивных и/или бойцовых) пород»** - собаки пород алабай, кавказская овчарка, кане-корсо, мастино неаполитано, немецкий дог, английский мастиф, тибетский мастиф, волкодав, доберман, питбультерьер, ротвейлер, фила бразилейро, американский бульдог, аргентинский дог, стаффордширский терьер, бультерьер, тоса-ину, ка-де-бо.

**«Дикие животные»** - животные, относящиеся к диким животным в неволе, согласно п. 4 ст. 3 ФЗ РФ от 27 декабря 2018 года № 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**«Безнадзорные животные»** - находящиеся на Территории поселка без сопровождения животные без индивидуализирующих признаков (например, ошейника), не включенные в Реестр домашних животных.

1.2.12. **«Зеленые насаждения»** - совокупность древесных, кустарниковых, цветочных и травянистых растений, искусственно высаженных/выращенных на Территории поселка, включая территорию Домовладений, включая декоративные и

плодово-ягодные, почвопокровные и ковровые, луковичные и клубнелуковичные, как многолетние, так и одно- или двухлетние.

**«Надлежащее состояние зеленых насаждений»** - надлежащим состоянием Зеленых насаждений в целях настоящих Правил признается такое их состояние, при котором в полном объеме:

- поддерживается способность Зеленых насаждений сохранять характер функционирования в условиях воздействия антропогенных факторов;

- обеспечивается безопасность людей и имущества, находящихся в непосредственной близости от Зеленых насаждений, в том числе, обеспечивается контроль за своевременным выполнением санитарной обрезки и обработки, избавлением от сухостойных, зараженных вредителями и болезнями растений;

- сохраняется декоративный характер и декоративные качества Зеленых насаждений, своевременно выполняется омолаживающая и формовочная обрезка;

- осуществляется полноценный уход за Зелеными насаждениями, в том числе реализуется комплекс мер, направленных на борьбу с вредителями и болезнями Зеленых насаждений;

- выполняются мероприятия, направленные на сохранение, восстановление или улучшение выполнения Зелеными насаждениями определенных функций.

**«Ненадлежащее состояние зеленых насаждений»** - ненадлежащим состоянием Зеленых насаждений в целях настоящих Правил признается такое их состояние, при котором:

- нарушаются нормы озеленения в данной местности и нормы посадки, включая густоту посадки;

- нарушается архитектурно-ландшафтный ансамбль и/или композиция, то есть организованное по принципу ландшафтной архитектуры и в соответствии с функциональным назначением в гармоничной взаимосвязи соотношение отдельных компонентов пейзажа (деревьев, кустарников, цветников, камня, искусственных сооружений, малых архитектурных форм т.п.);

- нарушается видовой состав Зеленых насаждений, в том числе допускается высаживание растений, создающих опасность для людей и животных (излишне привлекающих жалящих и кровососущих насекомых, излишне аллергенных и т.п.);

- допускается механическое, термическое, химическое и иное воздействие, которое привело к нарушению целостности кроны, корневой системы, ствола и живого напочвенного покрова, а также загрязнение почвы в зоне Зеленых насаждений вредными веществами;

- допускается повреждение или выкапывание Зеленых насаждений, повлекшее их гибель или утрату в качестве элемента ландшафта;

- допускается загрязнение газонов, клумб и цветников сорными растениями, не производится своевременная выкорчевка и утилизация сухостойных, зараженных вредителями и болезнями растений;

- не выполняется своевременная стрижка газонов (высота травы на газоне не должна превышать 10 сантиметров).

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила устанавливают порядок нахождения и проживания на Территории поселка и распространяются на всех Резидентов,Guestей или Посетителей, Подрядчиков, а также на Управляющую компанию и ее Персонал, эксплуатирующие, охранные и специализированные организации и их работников.

Все лица, указанные в первом абзаце настоящего пункта Правил, владеют, пользуются и распоряжаются своим имуществом, находящимся на Территории поселка, используют имущество общего пользования, относящееся к Инфраструктуре поселка, а также находятся на Территории поселка с учетом прав и законных интересов других Резидентов, Guestей и Посетителей, руководствуясь требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиеническими и иными требованиями действующего законодательства, а также положениями настоящих Правил.

2.2. Резиденты и иные лица должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения - для их скорейшего разрешения. В любом случае, действия Резидентов и иных лиц не должны нарушать чьи-либо права и законные интересы.

2.3. Настоящие Правила не регулируют вопросы использования спортивной, развлекательной и т.п. Инфраструктуры клуба (гольф-клуба, пляжного комплекса, зимнего парка, банного и спа комплексов и т.п.).

При пользовании такой Инфраструктурой клуба Резиденты обязаны руководствоваться тарифами оператора соответствующих услуг и правилами оказания соответствующих услуг.

2.4. Настоящие Правила являются едиными для всех лиц, указанных в первом абзаце п. 2.1, доводятся до сведения Собственника при передаче ему прав владения, пользования и распоряжения соответствующим Земельным участком собственника и/или Резиденцией путем включения действующей редакции Правил в текст соответствующего договора о передаче таких прав (далее – «**Договор купли-продажи**»).

Настоящие Правила могут быть изменены по решению Управляющей компании не чаще одного раза в год. Измененные Правила доводятся до сведения Собственника путем включения их в текст договора оказания услуг по управлению с Управляющей компанией (далее – «**Договор управления**»).

Кроме того, текст настоящих Правил находится в свободном доступе и предоставляется Управляющей компанией по первому требованию Резидента, Guestя или Посетителя, Подрядчика.

2.5. Поддержание Инфраструктуры поселка в надлежащем состоянии осуществляется Управляющей компанией за счет средств всех Собственников/Резидентов, включаемых в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком. Размер платы за поддержание Инфраструктуры поселка в надлежащем состоянии, включаемой в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком, одинаков для всех собственников и рассчитывается по единой ставке, ежегодно устанавливаемой Управляющей компанией, путем умножения такой ставки на площадь Резиденции Собственника.

Для тех Собственников/Резидентов, которые систематически нарушают положения настоящих Правил (как лично, так и их Гости или Посетители, Подрядчики и любые иные лица, за нахождение которых на Территории поселка они отвечают), причиняя тем самым существенный ущерб Инфраструктуре поселка и/или создавая необходимость для Управляющей компании постоянно пресекать такие нарушения и разрешать связанные с ними конфликты, по решению Управляющей компании, помимо прочих мер ответственности за нарушение настоящих Правил, может быть введена повышенная плата за поддержание Инфраструктуры поселка в надлежащем состоянии.

### **3. ОБЩИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

#### 3.1. Управляющая компания имеет право:

- с целью обеспечения надлежащего порядка на Территории поселка осуществлять видеоконтроль;
- в случае нарушения на Территории поселка любыми лицами действующего законодательства, в зависимости от тяжести имевшего место нарушения, задержать нарушителя и передать его в правоохранительные органы;
- воспользоваться иными правами, указанными в настоящих Правилах.

#### 3.2. Управляющая компания обязана:

- контролировать соблюдение настоящих Правил всеми лицами, на которых распространяется их действие;
- своевременно уведомлять обо всех изменениях в Правилах;
- обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ лиц на Территорию поселка, с учетом установленного настоящими Правилами пропускного режима;
- обеспечивать вежливое общение Персонала с Резидентами, Гостями или Посетителями, Подрядчиками;
- контролировать выполнение обязанностей, поручений, должностных инструкций Персоналом.

### **4. ОБЩИЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РЕЗИДЕНТОВ, ГОСТЕЙ И ПОСЕТТЕЛЕЙ И ИНЫХ ЛИЦ**

#### 4.1. Резиденты имеют право:

4.1.1. использовать Домовладение и Инфраструктуру поселка в соответствии и в пределах, установленных действующим законодательством и настоящими Правилами, с учетом назначения соответствующего имущества;

4.1.2. приниматьGuestы и Посетителей в Резиденции в пределах срока, не требующего оформления в их отношении временной регистрации/постановки на миграционный учет по адресу их жительства/пребывания;

4.1.3. заводить в Резиденции Домашних животных, кроме Собак крупных и потенциально опасных пород, с отражением сведений о таком животном в Реестре домашних животных. Заводить в Резиденции диких животных, сельскохозяйственных животных (включая домашний скот и птицу, в том числе их декоративные разновидности) и Собак крупных и потенциально опасных пород запрещено.

4.1.4. нанимать/привлекать для удовлетворения собственных нужд и потребностей домашний персонал, в том числе самозанятых лиц, оказывающих данные услуги;

4.1.5. по всем вопросам, возникающим в связи с проживанием и нахождением на Территории поселка, обращаться к Управляющей компании и ее Персоналу.

#### 4.2. Резиденты обязаны:

4.2.1. использовать Резиденцию исключительно по назначению в качестве жилого помещения и бережно относиться к Инфраструктуре поселка;

4.2.2. строго соблюдать и обеспечивать соблюдение Гостями и Посетителями настоящих Правил, требований действующего законодательства, включая среди прочего соблюдение норм и правил пожарной безопасности, правил и положений по охране здоровья и соблюдения санитарных норм, норм и правил природоохранного, водного и иного законодательства, норм и правил в отношении соблюдения общественного порядка;

4.2.3. бережно относиться к Зеленым насаждениям на Территории поселка, не допуская повреждений газонов, растений и других элементов благоустройства;

4.2.4. поддерживать надлежащее состояние Земельного участка, в том числе: надлежащее состояние газона и иных Зеленых насаждений, бережно относиться к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

4.2.5. соблюдать тишину и покой (не создавать повышенного бытового и иного шума в Домовладении, а также на Территории поселка);

4.2.6. соблюдать установленный порядок допуска на Территорию Клуба, правила дорожного движения в нем, соблюдать общественный порядок;

4.2.7. в случае возникновения аварийной ситуации, произошедшей в Резиденции или на Территории поселка, незамедлительно сообщить об этом Управляющей компании и оказывать необходимое содействие по устранению их последствий;

4.2.8. не нарушать имеющиеся схемы подключения индивидуальных приборов учета поставки коммунальных услуг (ресурсов) и целостность пломб прибора учета;

4.2.9. соблюдать законные требования Управляющей компании в отношении проживания и поведения на Территории поселка, использования имущества, относящегося к Инфраструктуре поселка;

4.2.10. Резиденты, привлекая домашний персонал и заключая договоры с Подрядчиками, обязаны соблюдать требования законодательства РФ в области привлечения рабочей силы, в том числе требования миграционного, трудового, налогового и иного законодательства РФ.

Персональную материальную и юридическую ответственность за действия данных лиц, в том числе перед Управляющей компанией, несет Собственник.

4.2.11. самостоятельно контролировать несовершеннолетних детей. Ответственность за безопасность детей возлагается на сопровождающих детей лиц (родителей, опекунов и т.п.).

4.2.12. воздерживаться от действий и поступков, наносящих ущерб репутации Клубного поселка, других Резидентов и Управляющей компании;

4.2.13. соблюдать иные обязанности, указанные в иных пунктах настоящих Правил и в Договорах купли-продажи и управления.

**4.3. С целью создания комфортной среды для всех Резидентов, оказания услуг надлежащего качества и обеспечения безопасности, вне пределов Домовладения НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

4.3.1. находиться с признаками алкогольного, наркотического или токсического опьянения;

4.3.2. носить, демонстрировать и использовать любые виды оружия, в том числе при наличии разрешения на хранение и ношение оружия, выданного соответствующим территориальным органом внутренних дел, взрывчатые либо ядовитые вещества;

4.3.3. громкая речь, свист, повышенные тона, оскорбительное приставание, создающие дискомфорт для других лиц, использование ненормативной лексики, провоцирование конфликтов, драк и другие подобные действия, нарушающие общественный порядок;

4.3.4. проведение несанкционированных мероприятий без письменного согласования с Управляющей компанией, в том числе гуляний, концертов и др., организация и проведение любых мероприятий на коммерческой основе без письменного согласования с Управляющей компанией;

4.3.5. использование режима громкой связи на мобильном устройстве, прослушивание музыки без наушников;

4.3.6. использование звуковых сигналов транспортных средств, мототехники, спецтехники независимо от времени суток, за исключением предотвращения экстренных и (или) аварийных ситуаций;

4.3.7. использование специальных усиленных световых приборов (дуговые

прожекторы и т.д.), пиротехники, любых световых эффектов, которые могут привести к созданию угрозы жизни и здоровья граждан, повреждению имущества Резидентов и других лиц, возникновению пожаров и (или) других чрезвычайных и (или) аварийных ситуаций;

4.3.8. складирование какого-либо имущества без специального разрешения от Управляющей компании и вне специально отведенных для этого мест;

4.3.9. проводить земляные и иные работы, рыть котлованы, а также возводить временные сооружения, в том числе устанавливать малые архитектурные формы, беседки, террасы, навесы, шале, батуты, мангалы, бассейны, детские площадки и т.д.;

4.3.10. осуществлять работы по вырубке, посадке деревьев и кустарников, сельскохозяйственные работы любых видов, содержать сельскохозяйственных (включая домашний скот и птицу, в том числе их декоративные разновидности) и иных животных;

С целью сохранения единой концепции благоустройства и каждого растения в отдельности, на Территории поселка запрещается:

- порубка деревьев и уничтожение иных Зеленых насаждений;
- возведение частных сооружений, устройство огородов или цветочных клумб;
- выполнение ландшафтных работ;
- установка садовой мебели и других предметов.

4.3.11. разводить костры, в том числе с целью сжигания технического, бытового, садового и прочего мусора;

4.3.12. использование фейерверков, бенгальских огней, хлопушек, ракет и петард без дополнительного согласования с Управляющей компанией;

4.3.13. привозить, приносить и хранить различные запрещенные законодательством РФ взрывоопасные, пожароопасные и легковоспламеняющиеся жидкости (керосин, бензин, солярку и т.д.) и прочие запрещенные к хранению вещества и предметы;

4.3.14. выходить на Территорию Клуба, не входящую в Территорию поселка, в том числе пользоваться пляжем, водоемами без наличия на то отдельного соглашения с лицом, оказывающим соответствующие услуги на Территории Клуба;

4.3.15. сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей, разбрасывание окурков от сигарет, сигар;

4.3.16. вывешивать любые объявления вне специально отведенных для этого мест, размещать и раздавать печатные и другие материалы рекламного характера, проводить любые рекламные компании без согласования с Управляющей компанией;

4.3.17. использовать объекты, в том числе оборудование, Клубного поселка не по назначению;

4.3.18. курение вне строго отведенных для этого мест;

4.3.19. входить в помещения или находиться в местах, предназначенных только для Персонала;

4.3.20. играть в карты или иные азартные игры на деньги, вещи и иные ценности;

4.3.21. осуществлять фото- или видеосъемку граждан без их согласия, скрытое наблюдение как за Резидентами, Гостями или Посетителями, в том числе с использованием технических средств (фото-, видео- и звукозаписи);

4.3.22. осуществлять фото-, аудио- и видеосъемку не в личных целях, а равно, для размещения в открытом доступе и для передачи третьим лицам.

## **5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### 5.1. Допуск на Территорию поселка. Пропускной режим.

5.1.1. С целью обеспечения безопасности на Территории поселка и идентификации находящихся на ней лиц, Персоналом Управляющей компании производится

круглосуточная охрана Территории Клуба, в том числе Территории поселка. В обязанности охраны входит предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории общего пользования Клубного поселка.

Подключение Домовладений к охранной сигнализации, тревожной кнопке и т.п. устройствам, эксплуатируемым иными лицами, нежели указанные в первом абзаце настоящего пункта (органами вневедомственной охраны, компаниями, предоставляющими услуги спутниковой охраны иными охранными компаниями и т.п.), осуществляется Собственниками/Резидентами с обязательным уведомлением Управляющей компании и предоставлением ее сотрудникам контактных данных таких лиц для возможности обеспечения нормального оперативного взаимодействия.

5.1.2. В обязанности Управляющей компании также входит: осуществление режима пропуска и проезда на Территорию поселка, данная обязанность может выполняться самостоятельно так и с привлечением третьих лиц. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на Территорию поселка.

Круглосуточная охрана Территории Клуба, в том числе Территории поселка, осуществление режима пропуска и проезда на Территорию поселка осуществляется Управляющей компанией за счет средств всех Собственников/Резидентов, включаемых в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком.

В случае если один из Резидентов или несколько Резидентов выступят с инициативой строительства на Территории поселка новых пунктов пропуска и/или существенного дооборудования/переоборудования существующих (например, за счет внедрения системы электронных пропусков и т.п.), Управляющая компания, при наличии свободного земельного участка для такого строительства, вправе предложить увеличить для всех Собственников/Резидентов размер платы за оказание услуг по управлению Клубным поселком на величину необходимых для такого строительства и/или дооборудования/переоборудования средств либо предложить осуществить на указанные цели целевой сбор средств в необходимом размере. Решение о целесообразности такого строительства/существенного дооборудования/переоборудования на условиях, предложенных Управляющей компанией, принимается большинством голосов всех Собственников/Резидентов. Строительство или дооборудование/переоборудование осуществляется силами Управляющей компанией после завершения сбора средств.

5.1.3. Документом, дающим право любым лицам проходить (проезжать) через контрольно-пропускной пункт (далее - «КПП») Территории поселка, является пропуск (постоянный, временный и разовый), в котором указываются: фамилия, имя, отчество лица, имеющего право прохода (въезда) на Территорию поселка. Вход (въезд) на Территорию поселка осуществляется на основании либо (1) постоянного пропуска либо (2) временного и разового пропусков, подтвержденных документом, удостоверяющим личность.

Вход (въезд) на Территорию поселка без сопровождения по временным и разовым пропускам возможен только для лиц, достигших 14-ти летнего возраста. Для лиц, не достигших 14-ти летнего возраста вход (въезд) на Территорию поселка возможен исключительно в сопровождении взрослых, на которых должен быть оформлен отдельный разовый или временный пропуск с указанием какое лицо, не достигшее 14-ти летнего возраста, они сопровождают.

5.1.4. Постоянный пропуск выдается Собственнику и Жильцам - по письменному заявлению Собственника. В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя, отчество человека, а также приложена фотография и копия документа, удостоверяющего личность.

5.1.5. Временный пропуск выдается Управляющей компанией по письменной заявке Резидента, достигшего совершеннолетия, Гостям или Посетителям, а также сотрудникам Подрядчика, пребывание которых на Территории поселка будет носить

регулярный систематический характер. Во временном пропуске 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.

5.1.6. В случае необходимости разрешения разового входа (въезда) на Территорию поселка Гостя или Посетителя, сотрудник «КПП» получает такое разрешение от Резидента, достигшего 14-ти летнего возраста, по телефону или другим доступным способом. При положительном решении, сотрудник «КПП» выписывает разовый пропуск. Срок действия такого пропуска устанавливается Резидентом.

5.1.7. Резидент обязан заблаговременно предупреждать Управляющую компанию о предстоящих визитах с целью своевременного оформления пропусков.

5.1.8. При отсутствии в доме Резидентов более 30 дней подряд, Резидент обязан сообщить Управляющей компании номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

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

5.1.10. Не допускается нахождение в Клубном поселке посторонних лиц (курьеров, торговых представителей, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др.), пребывание которых не согласовано ни с одним из Резидентов либо сверх времени, на которое пребывание таких лиц было согласовано одним из Резидентов. В случае обнаружения на Территории посёлка указанных лиц, Резидент обязан незамедлительно сообщить в Управляющую компанию обо всех подозрительных гражданах, находящихся на Территории посёлка.

5.1.11. Доставка почты или товара, предполагающая вход (въезд) курьера на Территорию посёлка, без пропуска не допускается.

5.1.12. Персонал Управляющей компании, включая сотрудников охраны, не уполномочен принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы от или для Резидента, кроме случаев, когда такая обязанность Управляющей компании установлена договором об оказании услуг консьерж-сервиса, заключенным между Резидентом и Управляющей компанией (далее – «**Договор консьерж-сервиса**»). В случае если пакеты, ключи (от квартиры, автомобиля), деньги или какие-либо предметы оставлены у Персонала, не уполномоченного на их прием по условиям Договора консьерж-сервиса, Резидент принимает на себя весь риск и несет ответственность за любой несчастный случай, утрату или повреждение имущества, прямо или косвенно связанное с подобными действиями.

5.1.13. При въезде на территорию любых видов грузового транспорта водитель обязан предъявить автотранспортные средства к досмотру на КПП и предоставить на КПП копию документа, подтверждающего правомерность владения ввозимым грузом (товарная накладная, транспортная накладная), а также документ, подтверждающий безопасность ввозимого груза (сертификат соответствия, сертификат качества, санитарно-гигиеническое заключение); при выезде с территории предъявлять автотранспортные средства к досмотру на КПП, предъявить документ, подтверждающий правомерность вывоза груза.

5.1.14. Сотрудник Управляющей компании вправе временно ограничить доступ на Территорию поселка лицу, не являющемуся Резидентом, идентификация личности которого невозможна или затруднена, а также при наличии явных признаков того, что лицо находится в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, либо пытается пронести на Территорию поселка любые виды оружия, взрывчатые либо ядовитые вещества.

Одновременно с временным ограничением доступа на Территорию поселка любому из лиц, указанных выше в настоящем пункте, и по любому из оснований, указанных выше в настоящем пункте, сотрудник Управляющей компании обязан вызвать к месту пропуска Резидента, заказавшего пропуск на указанное лицо, который принимает окончательное решение о пропуске соответствующего лица на Территорию поселка или об отказе соответствующему лицу в доступе на Территорию поселка.

## 5.2. Правила пользования дорогами, парковками и соблюдение скоростного режима.

5.2.1. 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.

Поддержание существующих дорог и парковок в надлежащем состоянии осуществляется Управляющей компанией за счет средств всех Собственников/Резидентов, включаемых в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком. Для тех Собственников/Резидентов, которые систематически нарушают положения настоящего п. 5.2 Правил (как лично, так и их Гости или Посетители, Подрядчики и любые иные лица, за нахождение которых на Территории поселка они отвечают), причиняя дорогам и парковкам существенный ущерб (дрифтуют и т.п.), по решению Управляющей компании, помимо прочих мер ответственности за нарушение настоящих Правил, может быть введена отдельная плата за пользование дорогами и парковками, до уплаты которой Транспортные средства таких лиц на Территорию поселка не допускаются.

В случае если один из Резидентов или несколько Резидентов выступят с инициативой строительства на Территории поселка новых дорог или парковок и/или существенного дооборудования/переоборудования существующих, Управляющая компания, при наличии свободного земельного участка для такого строительства, вправе предложить увеличить для всех Собственников/Резидентов размер платы за оказание услуг по управлению Клубным поселком на величину необходимых для такого строительства и/или дооборудования/переоборудования средств либо предложить осуществить на указанные цели целевой сбор средств в необходимом размере. Решение о целесообразности такого строительства/существенного дооборудования/переоборудования на условиях, предложенных Управляющей компанией, принимается большинством голосов всех Собственников/Резидентов. Строительство или дооборудование/переоборудование осуществляется силами Управляющей компанией после завершения сбора средств.

5.2.2. 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 10 тонн.

Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на Территорию посёлка осуществляется по согласованию с Управляющей компанией только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 через отдельный КПП.

По решению Управляющей компании, за проезд большегрузного транспорта на Территорию поселка может взиматься плата, размер которой определяется экономически обоснованным уровнем расходов на восстановление от ущерба, причиненного проездом такой техники.

5.2.3. В период весенней распутицы с 1 апреля по 15 мая запрещается въезд на Территорию поселка большегрузного транспорта грузоподъемностью более 3 тонн, за исключением транспорта эксплуатационных, аварийных и экстренных служб.

5.2.4. Передвижение Резидентов на автотранспорте по Территории Клуба, включая Территорию поселка, с целью въезда – выезда, передвижение на автотранспорте по Территории Клуба от Территории поселка до объектов Инфраструктуры Клуба и/или обратно с соблюдением настоящих Правил осуществляется без ограничений.

Передвижение на автотранспорте по Территории Клуба, включая Территорию поселка, Гостей и Посетителей, а также Подрядчиков может осуществляться исключительно с целью въезда – выезда. Самостоятельное передвижение указанных лиц на автотранспорте по Территории Клуба от Территории поселка до объектов Инфраструктуры Клуба и/или обратно запрещено и осуществляется исключительно в сопровождении Резидентов и на автотранспорте Резидентов. Договором консьерж-сервиса может быть предусмотрено также предоставление для указанных целей специально организованного Управляющей компанией трансфера.

5.2.5. Водители Транспортных средств обязаны соблюдать на всей Территории Клуба, включая Территорию поселка, скоростной режим, установленный п. 10.2 Правил дорожного движения Российской Федерации (далее – «ПДД») (ПДД для жилых зон, то есть не более 20 км/час), а также все иные применимые положения ПДД.

На Территории Клуба запрещается:

- вождение Транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления, в том числе любые виды учебной езды, как с сертифицированным инструктором, так и без такового;
- движение Транспортных средств, в том числе выезд за пределы, вне специально отведенных для этого дорог/полос;
- въезд в пределы зон, временно огороженных Управляющей компанией, и обозначенных знаками «Въезд запрещен» или «Движение запрещено», объезд таких зон не в соответствии с маршрутами, обозначенными для такого объезда Управляющей компанией;
- использование Транспортных средств с неисправным глушителем;
- использование режима «дальнего света фар»;
- использование звуковых сигналов, кроме как для предотвращения аварийной ситуации, допускать ложное срабатывание звуковых сигнализаций, установленных на Транспортных средствах;
- катание на велосипедах, роликовых коньках, скейтбордах в неустановленных местах;
- мойка (чистка, обслуживание) автотранспорта и других машин и механизмов;
- загрязнение дорожного покрытия при выезде с территории Домовладения на грязных колесах и при заезде на Территорию Клуба извне.

В случае нанесения ущерба имуществу, относящемуся к Инфраструктуре Клуба и/или Инфраструктуре поселка, имуществу других Резидентов, а также любых иных лиц, законно разместивших на Территории Клуба свое имущество, при пользовании Транспортным средством, владелец Транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденного имущества.

5.2.6. Водители любых Транспортных средств, включая мототехнику, любые виды средств индивидуальной мобильности, велотранспорт, роликовые коньки, скейт-борды и т.п. при движении по Территории клуба обязаны предоставлять преимущество пешеходам.

5.2.7. Водители Транспортных средств, при движении по территории Клуба по однополосной дороге, обязаны предоставлять преимущество встречным Транспортным средствам в следующем порядке:

- встречным считается Транспортное средство, которое находится в зоне прямой видимости;

- при появлении на дороге встречного транспортного средства, водитель обязан максимально снизить скорость движения и визуально определить наличие ближайшего специального разъездного (бокового) кармана на обочине дороги, и, если такой ближайший специальный разъездной (боковой) карман находится справа от него, предоставить преимущество встречному Транспортному средству, то есть съехать в карман, пропустить встречное Транспортное средство и только потом возобновить движение (если такой ближайший специальный разъездной (боковой) карман находится слева от него, то преимущество должен предоставить водитель встречного Транспортного средства, однако, во избежание аварийных ситуаций, необходимо убедиться, что водитель встречного Транспортного средства следует правилам и такое преимущество готов предоставить).

5.2.8. Движение на Транспортных средствах, не относящихся к автомобильному и мотоциклетному транспорту:

5.2.8.1. Движение на квадроциклах, скутерах, гироскутерах, мопедах, мотовелосипедах, мотовездеходах, снегоходах и других специальных видах мототехники.

Квадроцикл относится к внедорожному транспорту, не предназначенному для движения по дорогам общественного пользования. Катание на квадроциклах по дорогам и улицам Клубного поселка, а также в других общественных зонах запрещено. Разрешено передвижение от Домовладения до КПП с соблюдением скоростного режима не более 20 км/час.

Обязательным требованием при управлении квадроциклом является наличие регистрационного номера, шлема и водительских прав категории «А1» или «М». Категория прав определяется объемом двигателя: «А1» присваивается квадроциклам с объемом мотора более 50 куб. сантиметров или электродвигателем максимальной мощностью более 4 кВт; «М» - с объемом менее 50 см<sup>3</sup>.

Водительское удостоверение данных категорий выдается лицам от 16 лет. За езду без водительского удостоверения (в случае, если нарушение будет зафиксировано сотрудником ГИБДД) на физическое лицо налагается штраф от 5 до 15 тысяч рублей, а транспортное средство может быть помещено на специальную стоянку.

Поскольку к детям до 16 лет административные наказания не применяются, информация может быть направлена в комиссию по делам несовершеннолетних. В данном случае к административной ответственности привлекаются родители.

Детям до 16 лет запрещено перемещаться по дорогам Клубного поселка на квадроциклах, скутерах, мопедах, мотовелосипедах, мотовездеходах, снегоходах и других специальных видах мототехники.

Перемещение любых видов мототехники вне дорожной сети, в том числе на пешеходных дорожках запрещено.

Водителям мототехники запрещается:

- перевозить пассажиров, если это не предусмотрено конструкцией;  
- перевозить детей до 7 лет при отсутствии специально оборудованных для них мест;

- двигаться по дороге без застегнутого мотошлема.

5.2.8.2. Движение на средствах индивидуальной мобильности (далее – «СИМ»).

Движение на СИМ допускается в общественных зонах только по дорогам и улицам. Катание на СИМ по пешеходным дорожкам в рекреационных зонах запрещено.

СИМ должны быть оборудованы электродвигателем (электродвигателями), тормозом, звуковым сигналом, световозвращателями белого цвета спереди, оранжевого или красного цвета с боковых сторон, красного цвета сзади, фарой (фонарем) белого цвета спереди, которая в темное время суток или в условиях недостаточной видимости

должна быть включена.

#### 5.2.8.3. Движение на велотранспорте.

Движение на велотранспорте осуществляется строго по правому краю проезжей части или по пешеходной дорожке, не создавая помех пешеходам.

Велосипедистам запрещается:

- перевозить пассажиров, если это не предусмотрено конструкцией;
- перевозить детей до 7 лет при отсутствии специально оборудованных для них мест.

5.2.9. Резиденты обязаны размещать принадлежащие им Транспортные средства для парковки исключительно в пределах территории своего Домовладения.

Парковка Транспортных средств Гостей и Посетителей или Подрядчиков осуществляется преимущественно в пределах территории Домовладения Резидента, оформившего для таких лиц пропуск на въезд на Территорию поселка, а при недостаточности места для таких Транспортных средств на территории Домовладения – на специальных гостевых парковках, на местах, согласованных с Управляющей компанией. При размещении Транспортных средств на гостевых парковках, следование таких лиц к территории Домовладения Резидента, оформившего пропуск, осуществляется исключительно в сопровождении Резидентов и на автотранспорте Резидентов или пешком. Договором консьерж-сервиса может быть предусмотрено также предоставление для указанных целей специально организованного Управляющей компанией трансфера.

На Территории Клуба запрещается:

- парковка одного Транспортного средства на гостевой парковке более чем на одном машино-месте (за исключением случаев, если габариты транспортного средства не позволяют его разместить на одном машино-месте);

- парковка Транспортных средств на гостевой парковке с нарушением пределов, обозначенных специальной разметкой, нанесенной для определения надлежащего местоположения Транспортного средства (выход любого из габаритов транспортного средства за пределы разметки, нарушение параллельности размещения Транспортного средства относительно разметки, нарушение принципа парковки с открытием дверей на одну сторону (все Транспортные средства, имеющие двери, должны размещаться на парковке по принципу: передние фары со стороны глухой черты, задние фары со стороны въезда на парковочное место),

- парковка любых Транспортных средств, включая прицепы, и средств передвижения, не относящихся к Транспортным средствам (велосипеды, самокаты без электропривода, скейтборды и т.п.), вне специально отведенных для этого мест, в том числе на пешеходных дорожках, тротуарах, газонах;

- оставление Транспортных средств, включая прицепы, и средств передвижения, не относящихся к Транспортным средствам (велосипеды, самокаты без электропривода, скейтборды и т.п.), в местах, где они будут загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств;

- занимать гостевые парковки каким-либо имуществом;

- занимать гостевые парковки Транспортными средствами более 24 часов подряд.

5.2.10. В случае нарушения водителями скоростного режима или правил парковки Транспортных средств, нарушителям при выезде через КПП делается устное предупреждение, в случае повторного нарушения доступ Транспортного средства, не принадлежащего Резиденту, на Территорию Клуба запрещается. В случае нарушения данных положений Правил Резидентом, Управляющая компания вправе выставить штраф.

### 5.3. Соблюдение чистоты и порядка на Территории поселка.

5.3.1. С целью соблюдения чистоты и обеспечения комфортного пребывания на Территории поселка, в общественных зонах запрещается:

- распивать спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии;
- наносить на имущество, находящееся на Территории посёлка, а также на лицевую часть ограждений (заборов) Домовладений надписи и расклеивать без разрешения Управляющей компании объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- самовольно производить вырубку древесно-кустарниковой растительности без согласования с Управляющей компанией, срезать цветы или совершать иные подобные действия;
- самовольно производить посадку крупномерных деревьев и кустарников без согласования с Управляющей компанией;
- самовольно проникать в помещения общего назначения и на огражденную территорию;
- прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного порядка;
- вести агитационную деятельность;
- проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу, в том числе на территории собственного Домовладения;
- осуществлять какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции с целью получения прибыли;
- использовать пиротехнику, фейерверки, салюты, устраивать огненные шоу и т.д. без предварительного согласования с Управляющей компанией;
- запускать квадрокоптеры, дроны и другие аналогичные устройства;
- мусорить;
- складировать строительные материалы, мусор, пищевые и прочие отходы, землю и строительные отходы после окончания работ;
- оставлять мусор, в том числе в пакетах, вне мусоронакопительных площадок;
- выливать жидкие отходы в мусорные контейнеры, строительные бункеры-накопители, ливневую канализацию;
- оставлять, в том числе временно, крупногабаритные отходы, включая бытовую технику и мебель, вне территории Домовладения;
- хранить технику, механизмы, автомобили вне территории Домовладения;
- хранить легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные материалы и жидкости, авторезину, негорючие вещества в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри Транспортных средств);
- мыть и ремонтировать автомобили и другую технику (в том числе менять масло и любые другие технические жидкости);
- жечь мусор, опавшую листву, осуществлять захоронение мусора;
- разводить костры и оставлять открытый огонь;
- перебрасывать листву, снег, мусор и т.д. с территории Домовладения на территорию общественных зон и /или соседних земельных участков, в том числе, земельных участков соседних Домовладений;
- загрязнять дорожное покрытие Клубного поселка при выезде с территории Домовладения на грязных колесах и при заезде на территорию ЖК извне;
- использовать на Территории поселка любое оружие, включая огнестрельное, пневматическое и охолощенное;
- наносить любые повреждения объектам Инфраструктуры Клуба, Инфраструктуры поселка, Зеленым насаждениям;
- использовать объекты Инфраструктуры Клуба и Инфраструктуры поселка в целях, не соответствующих их прямому назначению (спортивному, развлекательному, архитектурному, эстетическому и т.п.);

- использовать для полива питьевую воду из системы водоснабжения Клубного поселка.

Штраф за нарушение правил, указанных в настоящем пункте, составляет 5 000 рублей за каждое нарушение. Уплата штрафа не освобождает Собственника от обязанности немедленно прекратить соответствующее нарушение, а также возместить причинный в результате нарушения ущерб.

Штраф за использование для полива питьевой воду из системы водоснабжения Клубного поселка составляет 10 000 рублей за каждое нарушение.

5.3.2. Строительные материалы, изделия, конструкции, оборудование должны складироваться, а некапитальные сооружения (строительные вагончики, бытовки, будки и т.п.) размещаться только в пределах собственного Домовладения.

Складируемые строительные материалы должны храниться, а строительные отходы должны складироваться, таким образом, чтобы не допускать засорения территорий смежных Домовладений и общественных зон, в том числе, порывами ветра, не создавать неудобств при движении Транспортных средств по дорогам и пешеходов по тротуарам, не нарушать прав и законных интересов Резидентов, Гостей или Посетителей на благоприятную окружающую среду.

Ввоз строительных материалов, а также вывоз излишков строительных материалов допускаются исключительно с соблюдением требований настоящей Правил, относящихся к движению по Территории Клуба, включая Территорию поселка, грузового автотранспорта.

Срок складирования строительных отходов в специальных бункерах-накопителях, расположенных исключительно на территориях строящихся Домовладений, не должен превышать более 3 дней с момента заполнения бункера. Вывоз строительных отходов должен производиться исключительно по рабочим дням, в соответствии с требованиями действующего законодательства и должен быть осуществлен до субботы.

Резидент обязан своевременно обеспечивать вывоз строительных и/или отделочных отходов за счет собственных средств, не допуская захламления строительными отходами как территории собственного Домовладения, так и территорий, прилегающих к его Домовладению.

Для вывоза строительных отходов заказываются специальные контейнеры (8 куб.м. или 20 куб.м.) у специализированных организаций, имеющих лицензию на транспортировку строительных отходов, на коммерческой основе.

Резидент, по своему усмотрению, подготавливает для сбора твердые коммунальные отходы, герметично упаковывая их в специальные пакеты, для предотвращения рассыпания и растекания, как приобретенные в Управляющей компании, так и приобретенные самостоятельно, выставляя герметично упакованные пакеты с ТКО и РСО ко времени организованного сбора за пределы Домовладения или помещая герметично упакованные пакеты с хозяйственно-бытовым мусором в приобретенный им собственный пластиковый контейнер темно-зеленого цвета, который размещается за пределы Домовладения ко времени организованного сбора ТКО и РСО.

Собственник обязан поддерживать в очищенном состоянии систему ливневых стоков Домовладения. Вывоз мусора, грунта, листвы, снега и т.д. с территории Домовладения осуществляются за счет средств Собственника. Запрещено размещение строительных контейнеров за пределами Домовладения.

При проведении строительных работ Резидент обязан согласовать в Управляющей компании и установить специальные защитные экраны высотой не менее 2,2 метра единого образца для того, чтобы огородить Домовладение, на котором ведутся строительные работы, до момента завершения строительных работ, благоустройства территории и завершения работ по внешней отделке жилого дома.

В случае если договор на производство строительных, ремонтных и/или

отделочных работ (далее – «**Договор подряда**») заключен Резидентом с Управляющей компанией, все обязанности Собственника/Резидента, перечисленные в настоящем пункте 5.3.2, на время производства таких работ возлагаются на Управляющую компанию.

В случае если Договор подряда Резидент намерен заключить со сторонним Подрядчиком, одновременно с заключением такого договора со сторонним Подрядчиком подлежит заключению договор с Управляющей компанией на осуществление надзора за надлежащим исполнением всех обязанностей Собственника/Резидента, перечисленных в настоящем пункте 5.3.2, сторонним Подрядчиком (далее – «**Договор надзора**»). Если для осуществления указанного надзора в силу характера, сложности и иных характеристик запланированных Резидентом работ Управляющей компании не требуется производить наем (или привлечение в любой иной форме на платной основе) дополнительного Персонала, имеющего специальные допуски, разрешения и лицензии, вместо Договора надзора между Управляющей компанией и Резидентом может быть подписано отдельное дополнительное соглашение к Договору управления об осуществлении такого надзора без взимания с Резидента дополнительной платы за осуществление такого надзора.

При отказе Собственника/Резидента от заключения с Управляющей компанией Договора надзора, Управляющая компания вправе отказать впоследствии такому Собственнику в заключении Договора управления построенной/отремонтированной/отделанной Резиденцией и/или Договора управления Резиденцией на новый срок, а ранее заключенный Договор управления Резиденцией расторгнуть.

5.3.3. На Территории поселка осуществляется отдельный сбор и вывоз мусора, а именно: твердых коммунальных отходов (ТКО), отдельный сбор отходов (PCO), отходов пригодных к вторичной переработке (бумага-картон, стекло, пластик) и литиевых батареек, с учетом их происхождения и пригодности к переработке и вторичному использованию.

Организацию сбора мусора осуществляет Управляющая компания в следующем порядке:

1. Хозяйственно-бытовые и пищевые отходы (ТКО), а так же PCO должны быть упакованы в герметичные полиэтиленовые мусорные пакеты. Пакеты с соответствующей маркировкой для упаковки хозяйственно-бытовых отходов (ТКО) и PCO приобретаются Резидентами в Управляющей компании, или аналогичного качества, по своему усмотрению. Пакеты, герметично упакованные без разрывов и повреждений, размещаются рядом с Домовладением в специальный мусорный бак темно-зеленого цвета объемом 120 л., который должен быть выставлен за калитку\ворота Домовладения до 09:00 часов утра по будним дням кроме воскресенья и праздничных дней. В бак также должен быть помещен дополнительный пакет объемом 200 л. для предотвращения разрыва и протекания пакета с мусором. Сбор пакетов ТКО и PCO и транспортировка их к месту нахождения мусоронакопительной площадки Клубного поселка производится сотрудниками Управляющей компании с 09:00 до 13:00 часов. Вывоз ТКО и PCO с Территории поселка осуществляется мусоровозами регионального оператора в соответствии с графиком вывоза, который размещен на мусоронакопительной площадке.

2. Для получения услуги по вывозу растительных отходов (скошенная трава, листва) с территории Домовладения, растительные отходы должны быть упакованы в специальные пакеты с маркировкой, которые приобретаются в Управляющей компании. Сбор и вывоз таких пакетов производится отдельным автотранспортом.

3. На Территории поселка предусмотрен сбор вторичных отходов, пригодных к переработке, для вторичного использования. В этих целях рядом с мусоронакопительной площадкой установлены цветные контейнеры с соответствующей маркировкой для сбора бумаги/картона, стекла и пластика. Вывоз вторичных отходов в целях дальнейшей переработки осуществляется специализированной организацией в рамках соответствующего договора с Управляющей компанией.

4. Резиденты имеют возможность самостоятельно доставить образовавшиеся в результате хозяйственно-бытовой деятельности отходы к месту расположения мусоронакопительной площадки Клубного поселка. ТКО должны быть упакованы и помещены в контейнер, предназначенный для сбора ТКО (серого цвета), таким образом, чтобы была исключена возможность разрыва упаковочного материала. РСО должен помещаться в контейнер, предназначенный для сбора РСО (синий сетчатый контейнер).

5. Литиевые батарейки собираются в отдельный контейнер, установленный рядом с мусоронакопительной площадкой. Батарейки не могут быть отсортированы из общих отходов, поэтому важно, чтобы Резиденты собирали батарейки отдельно от мусора. Контейнер для батареек регулярно опустошается сотрудниками Управляющей компании. Батарейки отправляются на завод для переработки.

Штраф за складирование мусора в неустановленных местах:

- в объеме: до 1 мусорного контейнера – 1 000 рублей;
- свыше 1 мусорного контейнера – 10 000 рублей.

Штраф за нарушение иных правил, указанных в настоящем пункте, составляет 15 000 рублей за каждое нарушение. Уплата штрафа не освобождает собственника от обязанности немедленно прекратить соответствующее нарушение, а также возместить причинный в результате нарушения ущерб.

#### 5.4. Обеспечение тишины и покоя на Территории поселка.

На Территории поселка запрещается нарушение тишины и покоя граждан, в соответствии с положениями настоящих Правил.

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное воздействие на здоровье и самочувствие человека. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки Территории поселка значительно снижают уровень шумового воздействия, что является одним из главных преимуществ загородного Клубного поселка.

На Территории поселка устанавливается следующий порядок соблюдения тишины:

- по будним дням с 13.00 до 15.00 и с 19:00 и до 09:00 следующего дня;
- в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

К действиям, нарушающим тишину и покой, относятся:

- использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, организации досуга, повлекшее нарушение тишины;

- крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;

- проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ, повлекшее нарушение тишины;

- проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, повлекшее нарушение тишины и покоя;

- движение мототехники, спецтехники, за исключением передвижения от КПП к Домовладению с соблюдением скоростного режима, установленного дорожными знаками в соответствии с ПДД.

Запрещается применение пиротехнических средств (фейерверки, салюты, петарды и т.д.) на территории Домовладения. В отдельных случаях (праздники, дни рождения и т.д.) использование пиротехнических средств возможно по согласованию с Управляющей компанией в специально отведенном месте и должно прекращаться не позднее 23:00.

В случаях введения, в связи с погодными условиями, режимов повышенной или чрезвычайной пожароопасности, в целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности, на период действия особого противопожарного режима, применение пиротехнических средств категорически запрещено.

Контроль за соблюдением порядка тишины осуществляет Управляющая компания.

В случае проведения шумных мероприятий на территории Домовладения в не оговоренный настоящим разделом Правил период времени, Резидент обязан заблаговременно предупредить соседей и Управляющую компанию о намеченном мероприятии.

Ответственность за соблюдение тишины и покоя граждан при ведении работ, в том числе шумных в Домовладения или на Территории поселка, возлагается на Резидента, в интересах которого осуществляются соответствующие виды работ.

Действие настоящего раздела Правил не распространяется на действия любых лиц, направленные на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, выполнение работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан, функционированием объектов жизнеобеспечения.

#### 5.5. Пользование детскими и спортивными площадками.

На детских и спортивных площадках, расположенных на Территории поселка, запрещается:

- оставлять несовершеннолетних детей без присмотра родителей либо уполномоченных лиц;
- распивать спиртные и алкогольсодержащие напитки, употреблять наркотические вещества, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
- курить;
- засорять территорию детских и спортивных площадок, в том числе вытрясать мусор, выбивать ковры;
- нецензурно выражаться;
- выгуливать Домашних животных;
- использовать оборудование детских и спортивных площадок не по назначению, что может угрожать жизни и здоровью человека и (или) привести к порче оборудования;
- использовать оборудование детских и спортивных площадок с нарушением правил пользования и эксплуатации, без должного соблюдения мер предосторожности;
- совершать другие противоправные действия;

В случае обнаружения неисправности и (или) неправильной работы сооружений на детских и (или) спортивных площадках необходимо незамедлительно сообщить о нарушениях в работе в Управляющую компанию.

Родители и (или) иные совершеннолетние лица, сопровождающие детей, находящихся на детской/спортивной площадке, обязаны не допускать возникновения конфликтных ситуаций между детьми, иными лицами, а также обязаны соблюдать меры предосторожности при пользовании оборудованием детской и/или спортивной площадок, в целях обеспечения безопасности детей и сохранности оборудования.

Детям и подросткам запрещается проникать на территорию чужих Домовладений, в том числе на пустующие участки и строящиеся дома.

Поддержание детских и спортивных площадок, относящихся к Инфраструктуре поселка и находящихся на Территории поселка, в надлежащем состоянии, с учетом требований безопасности, осуществляется Управляющей компанией за счет средств всех Собственников/Резидентов, включаемых в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком.

В случае если один из Резидентов или несколько Резидентов выступят с инициативой строительства на Территории поселка новых детских и/или спортивных площадок или существенного дооборудования/переоборудования существующих, Управляющая компания, при наличии свободного земельного участка для такого

строительства, вправе предложить увеличить для всех Собственников/Резидентов размер платы за оказание услуг по управлению Клубным поселком на величину необходимых для такого строительства и/или дооборудования/переоборудования средств либо предложить осуществить на указанные цели целевой сбор средств в необходимом размере. Решение о целесообразности такого строительства/существенного дооборудования/переоборудования на условиях, предложенных Управляющей компанией, принимается большинством голосов всех Собственников/Резидентов. Строительство или дооборудование/переоборудование осуществляется силами Управляющей компанией после завершения сбора средств.

Пользование детскими и спортивными площадками, относящимися к Инфраструктуре Клуба, расположенными вне Территории поселка, осуществляется Резидентами на основании отдельного договора с оператором соответствующих услуг, с учетом тарифов и правил оказания соответствующих услуг, установленных таким оператором.

#### 5.6. Поведение на водном объекте, искусственном водоеме и в непосредственной близости от него.

Концепция Территории поселка сочетает в себе природный естественный стиль водоемов и созданный рукотворный ландшафт, с высаженными растениями и установленными малыми архитектурными формами. Берега декоративных и противопожарных водоемов укреплены и благоустроены. Вся территория требует профессионального ухода и заботы. Резиденты и приглашенные ими Гости или Посетители обязаны внимательно относиться к благоустройству, не допуская повреждений растений и иных элементов благоустройства.

В непосредственной близости от водоемов запрещается:

- оставлять без присмотра взрослыми несовершеннолетних детей;
- рубить деревья и уничтожать иные Зеленые насаждения;
- курить, разводить костры, устанавливать мангалы, загрязнять и засорять водную гладь и береговую полосу;
- сбрасывать какие-либо предметы, мусор, сливать жидкости в воду;
- выходить на лед;
- заходить в воду, использовать водную гладь для купания, погружения, прыгать в воду с дерева или берега;
- купать собак и прочих Домашних животных.
- использовать на воде моторизированные плавательные средства, а также флайборды, создающие шум и опасность для отдыхающих;
- осуществлять рыбалку вне специально отведенных для этого мест;
- кормить диких птиц (лебедей, уток и пр.);
- находиться в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения, с явными признаками расстройства здоровья;
- создавать своим поведением дискомфорт для других посетителей (использовать нецензурную лексику, включать громкую музыку и т.п.);
- совершать любые действия, которые могут создать угрозу для жизни и здоровья людей.

Пользование пляжным комплексом, в том числе инфраструктурой для спорта и отдыха на воде, относящимся к Инфраструктуре Клуба, расположенным вне Территории поселка, осуществляется Резидентами на основании отдельного договора с оператором соответствующих услуг, с учетом тарифов и правил оказания соответствующих услуг, установленных таким оператором.

### 5.7. Правила содержания Домашних животных.

Резиденты - владельцы Домашних животных обязаны обеспечивать условия содержания Домашних животных, гарантирующие безопасность жизни и здоровья других Резидентов, Гостей и Посетителей, Персонала и всех иных лиц, законно находящихся на Территории поселка, и их имущества, а также соблюдать тишину и порядок.

На Территории поселка запрещается разведение Домашних животных для дальнейшей перепродажи, проведение боев с участием животных, выгул собак вне территории Домовладения. Уборка за питомцем обязательна во всех случаях. При нанесении Домашним животным укусов человеку или другому животному, владельцы животного обязаны сообщить об этом в ближайшее ветеринарное учреждение, а в необходимых случаях, доставить туда животное для осмотра и карантинирования.

Владельцы Домашних животных обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарные правила содержания Домашних животных, установленные действующим законодательством. Содержать животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и вовремя прибегать к ветеринарной помощи.

- предотвращать опасное воздействие своих Домашних животных на людей и других животных, а также обеспечивать не нарушение тишины Домашними животными;

- принять все необходимые и достаточные меры для исключения возможности самовольного бесконтрольного проникновения собак за пределы территории собственного Домовладения;

- при передвижении по Территории поселка вести Домашнее животное на поводке, позволяющем контролировать его поведение, или нести на руках/в сумке-переноске, иметь при себе и использовать по необходимости совок и емкость для сбора экскрементов;

- производить своевременную, ежегодную вакцинацию Домашних животных в специализированных лицензированных ветеринарных клиниках в соответствии с федеральным законодательством в области ветеринарии и санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

- не допускать Домашних животных на детские и спортивные площадки, не посещать с Домашними животными внутренние (крытые) залы ресторанов и пляжную зону, входящие в Инфраструктуру Клуба. Посещение с Домашними животными летних веранд ресторанов, входящих в Инфраструктуру Клуба, возможно по согласованию с Управляющей компанией.

- не допускать загрязнение Домашними животными мест общего пользования (улиц, газонов и т.д.), не допускать причинения вреда внешнему виду (одежде и предметам, которые могут находиться в руках), здоровью людей, особенно быть внимательными по отношению к детям;

- не допускать нахождение собак без сопровождения вне территории Домовладения;

- не допускать загрязнения Домашними животными территорий Домовладений;

- не допускать повреждения или уничтожения Зеленых насаждений Домашними животными.

В случае обнаружения на Территории поселка потерявшегося Домашнего животного, данное животное возвращается Резиденту, за которым в соответствии с Реестром домашних животных числится обнаруженный питомец. В случае повторного и последующего нахождения Безнадзорного животного вне территории Домовладения, животное возвращается владельцу на коммерческой основе.

Обновление данных Реестра домашних животных осуществляется на основании информации от Резидентов, предоставленной Управляющей компании (фотография

питомца, кличка, порода, номер Домовладения, где содержится питомец).

Безнадзорные животные на Территории поселка подлежат отлову специализированной организацией.

#### 5.8. Эксплуатация инженерных систем и пожарная безопасность.

Инженерное обустройство Клубного поселка выполнено в соответствии с Проектом организации и застройки, на основании выданных технических условий.

Зоны ответственности Управляющей компании и Собственника определяются актами разграничения эксплуатационной ответственности, подписываемыми с каждым Собственником.

Подключение Домовладений к инженерным сетям и коммуникация Клубного поселка осуществляется на основании письменного разрешения Управляющей компании, в случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения, Управляющая компания незамедлительно производит их отключение.

Содержание, техническое обслуживание и ремонт инженерных систем, включая инженерные коммуникации, Клубного поселка осуществляет Управляющая компания за счет средств всех Собственников/Резидентов, включаемых в плату за оказание услуг по управлению Клубным поселком. Для тех Собственников/Резидентов, которые систематически нарушают положения настоящих Правил (как лично, так и их Гости или Посетители, Подрядчики и любые иные лица, за нахождение которых на Территории поселка они отвечают), причиняя существенный ущерб инженерным системам, по решению Управляющей компании, помимо прочих мер ответственности за нарушение настоящих Правил, может быть введена отдельная плата за пользование инженерными системами, включая инженерные коммуникации, и подключение к ним.

В случае появления необходимости строительства на Территории поселка новых инженерных систем (инженерных коммуникаций), и/или увеличения мощности существующих, и/или существенного дооборудования/переоборудования существующих, Управляющая компания вправе увеличить для всех Собственников/Резидентов размер платы за оказание услуг по управлению Клубным поселком на величину необходимых для такого строительства, и/или увеличения мощности, и/или дооборудования/переоборудования средств.

Содержание, техническое обслуживание и ремонт инженерных систем Домовладения Резидент может обеспечивать самостоятельно, заключив договор со сторонним Подрядчиком, либо с привлечением Управляющей компании за плату.

В случае если для содержания, технического обслуживания и ремонта инженерных систем Домовладения Резидент намерен заключить договор со сторонним Подрядчиком, одновременно с заключением такого договора со сторонним Подрядчиком подлежит заключению Договор надзора с Управляющей компанией на осуществление надзора за надлежащим исполнением всех обязанностей Собственника/Резидента, перечисленных в настоящем пункте 5.8, сторонним Подрядчиком. Если для осуществления указанного надзора в силу характера, сложности и иных характеристик запланированных Резидентом работ Управляющей компании не требуется производить наем (или привлечение в любой иной форме на платной основе) дополнительного Персонала, имеющего специальные допуски, разрешения и лицензии, вместо Договора надзора между Управляющей компанией и Резидентом может быть подписано отдельное дополнительное соглашение к Договору управления об осуществлении такого надзора без взимания с Резидента дополнительной платы за осуществление такого надзора.

При отказе Собственника/Резидента от заключения с Управляющей компанией Договора надзора, Управляющая компания вправе отказать впоследствии такому Собственнику в заключении Договора управления Резиденцией на новый срок, а ранее заключенный Договор управления Резиденцией расторгнуть.

Каждый Собственник обязан обслуживать:

- станцию биологической очистки, расположенную на территории Домовладения;
- электрическое ВРУ (вводно-распределительное устройство с прибором учёта электроэнергии) и дальнейшую электрическую разводку на участок/дом, электрический котёл;
- ввод в дом водопроводной трубы от основной магистрали, прибор учёта потребления воды с внутридомовой разводкой и оборудованием;
- ввод в дом газовой трубы от основной магистрали, прибор учёта потребления газа с внутридомовой разводкой, газовый котёл и иное газовое оборудование.

Любое вмешательство в работу инженерных систем объектов инфраструктуры, обслуживающих более одного Собственника на Территории поселка, Собственнику Домовладения запрещается.

Работы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту инженерных систем Домовладения, для которых требуется вмешательство в работу объектов Инфраструктуры поселка в целом или его части должны заблаговременно письменно согласовываться Резидентом с Управляющей компанией.

Резидент несет материальную ответственность за порчу или разрушение любого объекта Инфраструктуры поселка или его части.

Собственнику запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие дополнительную нагрузку (кроме изначально согласованной с Управляющей компанией) на инженерные сети и оборудование Клубного поселка.

Собственнику также запрещается:

- переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на Территории посёлка без получения необходимых согласований с Управляющей компанией 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;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющее технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

Снятие показания ИПУ (индивидуальный прибор учета), по которым определяются объемы потребленных ресурсов, производится Управляющей компанией ежемесячно, Резиденты обязаны обеспечивать представителям Управляющей компании свободный доступ к ИПУ, находящимся на территории Домовладений, для снятия показаний.

Резидент обязан эксплуатировать и содержать сантехническое и инженерное оборудование собственного Домовладения с соблюдением правил эксплуатации, исключающих засорение слива и образование засоров канализационных и ливневых систем тряпками, ветошью, нерастворимыми салфетками, средствами личной гигиены, полотенцами, влажной туалетной бумагой, и иными твердыми не разлагаемыми отходами, а также о запрете слива жидкостей, способными причинить ущерб или вызвать разрушение на магистральных трубопроводах инженерных системах Клубного поселка и обязан ознакомить Гостей или Посетителей, Подрядчиков и любых других приглашенных им лиц о необходимости соблюдения таких правил. В случае засорения слива до магистрального колодца и далее, произошедшего по вине Собственника, Собственник за счет собственных денежных средств устраняет указанное повреждение силами Управляющей компании.

Резидент несет ответственность за надлежащее состояние и функционирование систем водоснабжения и водоотведения в пределах границ своей эксплуатационной

ответственности. Резидент обязан соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией и не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, использование для полива питьевой воды из системы водоснабжения Клубного поселка не допускается.

В случае обнаружения возникновения неисправности и (или) аварийной ситуации в состоянии и работе инженерных систем и оборудования, других конструктивных элементов на Территории поселка Резидент обязан немедленно проинформировать об этом Управляющую компанию.

При выявлении неисправностей и (или) повреждений объектов Инфраструктуры поселка, причиной которых послужили действия и (или) бездействия Резидента и(или) других лиц, представитель Управляющей компании составляет соответствующий Акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу объекта Инфраструктуры поселка или его части.

Собственник/Резидент обязан обеспечить доступ технического персонала Управляющей компании и/или специализированных организаций для предотвращения и (или) устранения аварийных ситуаций, для обслуживания коммуникаций, проходящих через Земельный участок собственника, для сверки и снятия показаний с приборов учета водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения.

Каждый Резидент обязан соблюдать правила пожарной безопасности на Территории поселка, а именно:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;
- использовать приемники электрической энергии в условиях, не соответствующих требованиям инструкций производителей, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;
- соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, бытовой химией, легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием;
- при обнаружении пожара или признаков возгорания (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) незамедлительно сообщить об этом в экстренные службы и в Управляющую компанию (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять все возможные меры по эвакуации людей;
- оказать возможное содействие пожарной охране для обеспечения действий по тушению пожара, в т.ч. при необходимости отключить электроэнергию (за исключением системы противопожарной защиты), остановить работу устройств и оборудования, агрегатов, способствующих развитию пожара и задымления.

#### 5.9. Сохранение единого архитектурного облика.

Архитектурный ансамбль Территории поселка, в частности, сложившийся индивидуальный облик Клубного поселка и его составляющих (фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм), создает его уникальный внешний архитектурный облик. Собственники Домовладений обязуются соблюдать все действующие на настоящий момент градостроительные нормы и настоящие Правила, в целях повышения коммерческой привлекательности как всего Клубного поселка в целом, так и отдельных Домовладений.

5.9.1. Собственник/Резидент обеспечивает аккуратный, ухоженный внешний вид Домовладения, включая все постройки, находящиеся в пределах такого Домовладения,

соблюдая единый архитектурный и ландшафтный стиль окружающей Территории поселка, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту.

5.9.2. Собственник/Резидент обязан не нарушать единого архитектурного стиля сложившейся застройки Клубного поселка, в том числе путем изменения внешнего вида ограждения Домовладения, въезда/выезда из Домовладения.

Земельные участки собственников могут 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.

Внешний вид ограждения должен соответствовать общепринятому для Клубного поселка стилю и цветовой гамме.

Запрещается изменение архитектурного стиля фасадных ограждений земельных участков, возведение сплошных, глухих заборов, заборов из поликарбоната/металла, препятствующих сквозному просмотру.

Повреждения внешней фасадной части ограждения Домовладения, наступившие в результате естественного износа или в результате действий Собственника и его Подрядчиков, восстанавливаются силами Управляющей компании за счет средств Собственников, при условии сохранения единого архитектурного облика ограждений Клубного поселка.

5.9.3. Собственнику/Резиденту запрещается без дополнительного согласования с Управляющей компанией предпринимать какие-либо действия, которые приводят к изменению внешнего и внутреннего облика Резиденций, включая, но не ограничиваясь нижеперечисленным: работы по остеклению балконов и лоджий, установление знаков или лозунгов в окнах, на дверях или балконах, установка приемных и приемопередающих антенн на фасадах, балконах и лоджиях, прокладка кабелей связи и телевидения по фасадам зданий, размещение любого рода именных табличек, рекламы или других объявлений, установка наружных блоков кондиционеров и т.д..

Собственнику/Резиденту запрещается без дополнительного согласования с Управляющей компанией производить ремонтные, восстановительные работы, замены отдельных узлов, элементов, приборов систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации Резиденций, перепланировку, переоборудование в Резиденциях:

При осуществлении строительства Собственник обязан соблюдать следующие ограничения:

- общая площадь Резиденции не может превышать 20 % от общей площади Земельного участка Собственника;

- минимальный отступ от границы вдоль улицы – 6 м.;

- максимальный отступ от границы вдоль улицы – 12 м.;

- отступ от границы соседнего земельного участка 3 м.;

- противопожарные расстояния между жилыми зданиями – согласно действующим нормам по организации малоэтажной жилой застройки;

- прочие ограничения по плотности застройки Земельного участка собственника, высотности возводимых на нем зданий, строений и сооружений и т.п., установленные действующим законодательством РФ;

- не допускается возведение любых зданий, строений, сооружений в охранной зоне сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных сетей;

- не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний земельный участок. Собственник обязан иметь собственную организованную систему отвода

грунтовых, ливневых, сточных и хозяйственных вод, вывод которых на дороги, Территорию поселка, территорию других Домовладений не допускается, если такой вывод не предусмотрен проектом, согласованным с Управляющей компанией.

- установленную настоящими Правилами цветовую гамму кровель, ограждений. Разрешенные цвета кровель: серый, черный. Разрешенные цвета заборов: белый, серый.

5.9.4. При самостоятельном возведении любых строений, сооружений и установке малых архитектурных форм на территории Домовладения архитектурный облик согласуется в письменном виде с Управляющей компанией до начала строительных работ. Согласованию подлежит: высота, местоположение на Земельном участке собственника, архитектурный облик. Собственники обязаны соблюдать порядок возведения строения, красные линии. Не допускается возведение таких строений, сооружений в охранной зоне сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных сетей.

Каждый Резидент на своем земельном участке может возвести в соответствии с согласованным с Управляющей компанией проектом хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля, постройки рекреационного назначения. При этом Собственником должны быть соблюдены следующие условия:

- расположение вновь возводимых строений и иных надворных построек на земельном участке должно быть не менее 6 м. от фундамента данного строения до «Красной линии» (лицевого ограждения участка);

- 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 сблокированы с хозяйственными строениями соседнего земельного участка по согласованию сторон),

- расстояние от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего участка должно быть не менее 4 м., среднерослых деревьев – 2 м., кустарников – 1 м.

5.9.5. Благоустройство Земельного участка собственника 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 и размещаться в соответствии с применимыми СНиП. Установленная станция биологической очистки должна обеспечивать глубокую биологическую и высокоэффективную очистку сточных вод и быть полностью герметичной.

- высота лицевого ограждения участка не выше 1 метра;

- высота смежных ограждений участка не выше 2 метров;

- малые архитектурные формы не должны превышать высоту ограждения участка;

- при поливе участка стационарными системами орошения не допускается попадание воды на соседний земельный участок или Территорию поселка;

- при освещении территории Домовладения не допускается попадание светового пятна на соседний земельный участок или Территорию поселка, высота светильников не должна превышать высоту ограждения.

#### 5.10. Порядок ведения строительных, ландшафтных и ремонтно-отделочных работ.

До начала ведения строительных работ необходимо установить согласованные с Управляющей компанией защитные декоративные экраны высотой не менее 2,2 метра вдоль всех межевых границ с соседними участками, а также на воротах, в том числе воротах временного въезда. Ворота должны находиться в закрытом состоянии, для исключения попадания на стройку посторонних, в том числе детей. Строительные работы

должны осуществляться с соблюдением порядка ведения строительных и ремонтно-отделочных работ. В случае прекращения ведения работ, не завершённые строительством объекты должны быть законсервированы, участок приведен в порядок, строительные отходы и мусор вывезены, ворота закрыты и заперты, защитный декоративный экран установлен.

Собственник обязуется обеспечивать ведение строительных и ремонтно-отделочных работ на территории Домовладения в соответствии с категорией и видом разрешенного использования земельного участка, на котором располагается Домовладение, и в строгом соответствии с применимыми нормами действующего законодательства, с учетом установленных планировочных ограничений и с соблюдением строительных, противопожарных, санитарных норм и настоящих Правил.

Собственник при найме Подрядчиков обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ. Подрядчики, которые выполняют работу на территории Земельного участка Собственника, должны иметь лицензии и допуски, соблюдать пожарные, санитарно-гигиенические требования.

Соблюдение мер безопасности при проведении работ в непосредственной близости от инженерных коммуникаций на Территории поселка обязательно.

5.10.1. Общие требования к порядку ведения строительных, ландшафтных и ремонтно-отделочных работ.

При осуществлении строительных, ремонтно-отделочных, ландшафтных работ и работ по благоустройству запрещается:

- проведение шумных работ (строительных, ремонтных, ландшафтных) в выходные (суббота, воскресенье) и праздничные дни круглосуточно, а в будние дни в период с 13:00 часов до 15:00 часов и с 19:00 часов до 09:00 часов следующего дня;

- эксплуатация дизель-генераторов без шумоглушения;

- складирование строительных материалов и грунта за пределами Домовладения;

- сброс несанкционированных стоков и предметов (бетонные растворы и смеси, химические вещества и наполнители, технические масла, краски, гидрофобизаторы, слив остатков топлива, использованной ветоши, бумажных и гигиенических салфеток и полотенец, предметов личной гигиены и т.п.) в существующую хозяйственно-бытовую и ливневую канализацию;

- несанкционированная врезка коммуникаций в магистральные инженерные сети;

- ограждение инженерных коммуникаций, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала Управляющей компании;

- совершение действий, которые могут повлечь повреждение магистральных и иных инженерных коммуникаций Клубного поселка и Домовладения;

- производство земляных работ на земельных участках за пределами принадлежащего Собственнику/Резиденту Домовладения без согласования с Управляющей компанией и получения соответствующего разрешения в государственных органах или органах местного самоуправления, в случае если таковые обязательны;

- не допускается использование грузовой или специальной - строительной автомобильной техники грузоподъемностью более 10 тонн;

- устройство заграждений, преград и других препятствий на проездах Территории поселка, в том числе Транспортными средствами, строительными материалами, строительным мусором и иными отходами производственных работ;

- мойка, промывка, чистка и уборка автотранспорта и любой другой техники за пределами территории Домовладения;

- выезд за пределы Домовладения с грязными колёсами и загрязнение дорог и ливневой канализации;

- слив отработки миксеров на территориях общественных зон, а также масел и отработанного топлива в системы ливневой и хозяйственно-бытовой канализации

Клубного поселка. Такой слив должен осуществляться в специальные емкости, подготовленные и расположенные на участке Домовладения с последующим вывозом и утилизацией за счет средств Собственника Домовладения;

- устройство артезианских скважин на территории Домовладения;
- осуществлять блокированную застройку земельного участка;
- проведение пожароопасных работ;

- проживание, в том числе временное, работников Подрядчиков на территории Домовладения;

- использование соседних или иных незастроенных земельных участков и неиспользуемых Домовладений, расположенных на Территории поселка, для размещения бытовок и иных помещений в целях организации временного размещения для проживания работников Подрядчиков;

- нахождение на Территории поселка вне территории Домовладения лиц, привлеченных Собственником/Резидентом для выполнения работ (оказания услуг), включая работников Подрядчиков, без необходимости или более необходимого времени, а равно, нахождение на Территории поселка, в том числе на территории Домовладения, указанных лиц в неподобающем внешнем виде (грязная форменная одежда или ее отсутствие, состояние алкогольного, наркотического или токсического опьянения и т.п.) или ведущих себя неподобающе (использующих нецензурную брань, агрессивных и т.п.). Указанные лица задерживаются Управляющей компанией и немедленно выдворяются за Территорию поселка, о чем незамедлительно уведомляется Собственник/Резидент. Повторный допуск к работам выдворенных за территорию Клубного поселка лиц не допускается.

#### 5.10.2. Обязанности Собственника/Резидента:

- в целях соблюдения общей концепции застройки и сохранения привлекательности Клубного поселка Собственник/Резидент должен согласовывать с Управляющей компанией все планируемые работы на территории Домовладения, связанные с его ремонтом, отделкой, реконструкцией или новым строительством. Без наличия данного согласования начало проведения строительных работ запрещено.

В даче такого согласования Управляющей компанией может быть отказано, если из документов, предоставленных Собственником для такого согласования, невозможно достоверно определить будут ли Собственником соблюдены ограничения, установленные настоящими Правилами, а именно:

- общая площадь Резиденции не может превышать 20 % от общей площади Земельного участка Собственника;

- минимальный отступ от границы вдоль улицы – 6 м.;
- максимальный отступ от границы вдоль улицы – 12 м.;
- отступ от границы соседнего земельного участка 3 м.;

- противопожарные расстояния между жилыми зданиями – согласно действующим нормам по организации малоэтажной жилой застройки;

- прочие ограничения по плотности застройки Земельного участка собственника, высотности возводимых на нем зданий, строений и сооружений и т.п., установленные действующим законодательством РФ;

- не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний земельный участок. Собственник обязан иметь собственную организованную систему отвода грунтовых, ливневых, сточных и хозяйственных вод, вывод которых на дороги, Территорию поселка, территорию других Домовладений не допускается, если такой вывод не предусмотрен проектом, согласованным с Управляющей компанией.

- не допускается возведение любых зданий, строений, сооружений в охранной зоне сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, слаботочных сетей;

- установленная настоящими Правилами цветовая гамма кровель, ограждений. Разрешенные цвета кровель: серый, черный. Разрешенные цвета заборов: белый, серый.

- расположение вновь возводимых строений и иных надворных построек на земельном участке должно быть не менее 5 м. от фундамента данного строения до «Красной линии» (лицевого ограждения участка);

- 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 сблокированы с хозяйственными строениями соседнего земельного участка по согласованию сторон),

- расстояние от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего участка должно быть не менее 4 м., среднерослых деревьев – 2 м., кустарников – 1 м.;

- уклон по участку не должен допускать подтопление территорий соседних участков;

- инженерные сети в пределах участка должны соответствовать всем стандартам и нормам. Установленная станция биологической очистки должна обеспечивать глубокую биологическую и высокоэффективную очистку сточных вод и быть полностью герметичной.

- высота лицевого ограждения участка не выше 1 метра;

- высота смежных ограждений участка не выше 2 метров;

- малые архитектурные формы не должны превышать высоту ограждения участка;

- при поливе участка стационарными системами орошения не допускается попадание воды на соседний земельный участок или Территорию поселка;

- при освещении территории Домовладения не допускается попадание светового пятна на соседний земельный участок или Территорию поселка, высота светильников не должна превышать высоту ограждения.

- в период ведения любых работ на территории Домовладения - ознакомить с настоящими Правилами лиц, ведущих работы на территории его Домовладения, а также обеспечить контроль за соблюдением настоящих Правил и порядка ведения работ Подрядчиками и их работниками;

- уполномочить нотариально удостоверенной доверенностью ответственное лицо на проведение и/или организацию работ, с исчерпывающим перечнем предоставленных такому лицу полномочий, и предоставить в Управляющую компанию такую доверенность и копию документа, удостоверяющего личность поверенного (доверенного лица), с указанием всей контактной информации для связи с ним (телефон, адрес электронной почты и адрес местонахождения);

- до начала производства работ предоставить в Управляющую компанию список работников Подрядчиков с копиями документов, удостоверяющих личность таких работников, а также список автомобилей, принадлежащих работникам, в целях организации контроля доступа на территорию Домовладения по Территории поселка. Собственник/Резидент обязан своевременно актуализировать список таких работников. Список считается действительным в течение одного календарного месяца, после чего автоматически аннулируется, если не был своевременно пролонгирован и актуализирован. Доступ на Территорию поселка работникам и их автомобилям при аннулировании списка запрещается.

- ознакомить под роспись работников Подрядчиков с настоящим разделом 5.10 Правил, а также с требованиями соблюдения на Территории поселка разделов настоящих Правил о:

- дорожном движении и скоростном режиме;

- пропускном режиме;

- парковке автомобилей;
- запрете на ведение шумных работ.

- установить по периметру земельного участка Домовладения и поддерживать в надлежащем состоянии в течение всего времени проведения работ декоративные защитные экраны высотой не менее 2,2 метра для предотвращения распространения порывами ветра и засорения строительным мусором территорий смежных с ним Домовладений и прилегающей Территории поселка. Внешний вид защитного ограждения должен соответствовать архитектурно-художественным требованиям и быть согласован с Управляющей компанией, не иметь проемов, повреждений, отклонений от вертикали, посторонних наклеек, объявлений и надписей. До установки защитного экрана начало строительных работ запрещено. Защитный экран устанавливается с внутренней стороны Земельного участка собственника.

- организовать установку на территории Домовладения контейнеров (бункеров - накопителей) для своевременного сбора и вывоза строительных отходов, хозяйственно-бытового и иного мусора, не допуская захламления территории Домовладения. Размещение контейнеров для сбора строительных отходов, образующихся на территории собственного Домовладения, за пределами собственного Домовладения, а именно: на прилегающей территории дорог и других общественных зон, категорически запрещено.

- организовать пункты для переодевания, питания и отправления прочих бытовых и санитарных надобностей (без права временного проживания) работников Подрядчиков с соблюдением противопожарных и санитарных норм и требований. До начала строительных работ на участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина. Запрещается устанавливать биотуалет или туалетную кабину между строящимся объектом и дорогами общего пользования. Использование соседних незастроенных земельных участков и неиспользуемых Домовладений для размещения бытовок и/или временного проживания работников Подрядчиков запрещено. Некапитальные сооружения (строительные вагончики, бытовки, будки и т.п.) размещаются только в пределах огороженной строительной площадки собственного Домовладения таким образом, чтобы располагались на удалении от окон и открытых террас соседних Домовладений и закрывались маскирующей сеткой, не допуская установки бытовок «окна в окна» с соседними Домовладениями.

- при проведении строительных работ, Собственники/Резиденты обязаны сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках;

- при ведении работ по благоустройству Домовладения соблюдать следующие условия:

- уклон по участку не должен допускать подтопление смежных земельных участков;

- инженерные сети следует размещать согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;

- МАФ (беседки, шатры, навесы и т.д.) не должны располагаться ближе одного метра к границам участков смежных Домовладений;

- при освещении территории Домовладения не допускать попадания светового пятна на земельные участки смежных Домовладений;

- организованное складирование строительных материалов должно осуществляться на земельном участке Домовладения, с соблюдением при этом прав и законных интересов других Резидентов на благоприятную окружающую среду.

- в случае приостановки ведения строительных работ на территории Домовладения - законсервировать строения, очистить территорию Домовладения от строительного мусора, перекрыть доступ посторонних лиц на не завершенные строительством объекты,

расположенные на территории Домовладения и на Земельный участок собственника. Ворота и калитка должны находиться в закрытом состоянии, водопровод, канализация перекрыты, газоснабжение и электроснабжение отключено, защитный декоративный экран установлен и закреплен надлежащим образом.

#### 5.10.3. Ответственность Собственника/Резидента:

- за сохранность строительных, отделочных и иных материалов, обеспечение их надлежащего хранения, за состояние и содержание Домовладения, включая состояние Земельного участка собственника, его своевременный покос, уход за растительностью, а также содержание участка в надлежащем виде, соответствующем статусу Клубного поселка;

- за поведение и действия третьих лиц и организаций, как за свои собственные, в случае привлечения Собственником/Резидентом к проведению строительных, ремонтных и иных работ на территории Домовладения любых Подрядчиков. Ущерб, нанесенный объектам Инфраструктуры Клуба и/или Инфраструктуры поселка, в том числе инженерным сетям, оборудованию, ограждениям, дорогам, площадкам, элементам благоустройства и иным объектам на Территории поселка возмещается Собственником/Резидентом в полном объеме лицу, которому причинен ущерб;

- за соблюдение требований настоящих Правил при ведении строительных, ремонтно-отделочных, ландшафтных и иных работ;

- за нарушение правил по охране труда;

- за нарушение правил по соблюдению техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарных требований;

- за своевременный сбор и вывоз строительных отходов, хозяйственно-бытового и иного мусора во избежание захламления и создания антисанитарных неблагоприятных условий, привлекающих насекомых, паразитов, грызунов к Домовладению и на прилегающую к нему территорию;

- за нарушение норм и правил, обязательных для соблюдения при производстве работ в соответствии с действующим законодательством РФ;

- за нахождение и действия на Территории поселка доверенных лиц и работников Подрядчиков. Порядок пребывания рабочих на территории Домовладения должен обеспечиваться Собственником/Резидентом в соответствии с действующим Законодательством РФ и требованиями настоящих Правил.

Любые лица, выполняющие строительные, ремонтные, работы по благоустройству и иные работы на территории Домовладений, а так же выполняющие работы на Территории поселка, приступая к выполнению работ, должны быть ознакомлены с настоящими Правилами и автоматически принимают на себя обязательства неукоснительно соблюдать настоящие Правила, в том числе, касающиеся порядка ведения строительных, ремонтно-отделочных и ландшафтных работ как на территории Домовладения, так и на Территории поселка.

В случае если Договор подряда на производство таких работ заключен Собственником/Резидентом с Управляющей компанией, все обязанности Собственника/Резидента, перечисленные в настоящем пункте 5.10.3, на время производства таких работ возлагаются на Управляющую компанию.

В случае если Договор подряда на производство таких работ Собственник/Резидент намерен заключить со сторонним Подрядчиком, одновременно с заключением такого договора со сторонним Подрядчиком подлежит заключению Договор надзора с Управляющей компанией на осуществление надзора за надлежащим исполнением всех обязанностей Собственника/Резидента, перечисленных в настоящем пункте 5.10.3, сторонним Подрядчиком. Если для осуществления указанного надзора в силу характера, сложности и иных характеристик запланированных Резидентом работ Управляющей компании не требуется производить наем (или привлечение в любой иной форме на

платной основе) дополнительного Персонала, имеющего специальные допуски, разрешения и лицензии, вместо Договора надзора между Управляющей компанией и Резидентом может быть подписано отдельное дополнительное соглашение к Договору управления об осуществлении такого надзора без взимания с Резидента дополнительной платы за осуществление такого надзора.

При отказе Собственника/Резидента от заключения с Управляющей компанией Договора надзора, Управляющая компания вправе отказать впоследствии такому Собственнику в заключении Договора управления построенной/отремонтированной/отделанной Резиденцией и/или Договора управления Резиденцией на новый срок, а ранее заключенный Договор управления Резиденцией расторгнуть.

#### 5.10.4. Полномочия Управляющей компании:

Управляющая компания осуществляет:

- общий контроль при ведении работ на Территории поселка, за соблюдением Собственником требований о сохранении архитектурного облика Клубного поселка, за соблюдением Собственниками, доверенными лицами собственников и Подрядчиками положений настоящих Правил о производстве строительных, ремонтно-отделочных, ландшафтных работ, за сохранностью магистральных инженерных сетей и коммуникаций, в том числе дорог, магистральных водопровода, канализации, сетей газо- и электроснабжения, слаботочных сетей и системы полива, газонов и иных Зеленых насаждений, благоустройством прилегающей к Домовладению территории;

- контроль за порядком получения и соблюдением технических условий (ТУ) на подключение Домовладения к магистральным сетям водопровода, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, сетям электроснабжения, газоснабжения, слаботочным сетям;

- выдачу Собственнику технических условий (ТУ) и/или согласований на подключение к водопроводу, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, электроснабжению, газоснабжению, слаботочным сетям;

- подписание актов ввода в эксплуатацию приборов учета водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения;

- заключение Договора управления с Собственником в целях обеспечения Резидентам комфортных и благоприятных условий проживания и нахождения на Территории поселка.

Нарушение правил организации застройки Территории посёлка в целом и строительства объектов индивидуальной жилой застройки является основанием для применения к Собственнику штрафных санкций со стороны Управляющей компании, которые не освобождают Собственника от возмещения причиненного виновными действиями ущерба в полном объеме.

Возведением Собственником зданий, строений, сооружений, в том числе временных объектов и ограждения, в нарушение требований установленных настоящим Правилами, влечет нарушение сложившегося индивидуального облика Клубного поселка, общей концепции застройки, снижение привлекательности Клубного поселка и связанное с этим уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных в границах Клубного поселка.

Управляющая компания вправе требовать от Собственника ликвидации (сноса) возведенных с нарушением настоящих Правил объектов либо выплаты компенсации, размер которой составляет не менее 30% от рыночной стоимости Земельного участка Собственника.

#### 5.11. Поддержание Домовладения в надлежащем виде.

Резидент обязан:

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

- содержать в благоустроенном состоянии Домовладение, дорожные покрытия тротуаров;

- не допускать строительство на Земельном участке Собственника без получения разрешительной документации в установленном законодательством РФ порядке;

- бережно относиться к устройствам освещения Инфраструктуры поселка;

- не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей компании демонтаж, ремонт и смену ограждения посёлка, уличных указателей (в случае их наличия).

- производить регулярную уборку территории своего Домовладения от мусора, своевременно осуществлять сезонный покос травы и сухостоя, особое внимание уделить предотвращению распространения на своем участке Борщевика Сосновского, производить уборку от снега подходов и подъездов к строениям, расположенным на территории частного Домовладения;

- организовать своевременный сбор и вывоз строительных отходов за счет собственных средств или оплатить Управляющей компании расходы, связанные с уборкой территории Домовладения и вывозом строительных отходов на коммерческой основе;

- обеспечивать на территории своего Домовладения уход за Зелеными насаждениями, в том числе полив растений, внесение удобрений, своевременную обработку растений от болезней и вредителей, регулярную стрижку и санитарную обрезку деревьев и кустарников, обеспечивать окашивание при высоте травостоя более 20 см., с обязательным удалением скошенной травы в течение трех суток со дня проведения покоса. Срезанную траву, ветки, опавшие листья убирают и вывозят с целью недопущения замусоривания ветром и сорной растительностью как территории собственного Домовладения, так и прилегающих к нему территорий смежных Домовладений, а также территорий общего пользования. Для вывоза скошенной травы, веток, опавшей листвы применяются приобретенные в Управляющей компании пакеты со специальной маркировкой емкостью 120 литров, которые собираются отдельно от ТКО и РСО. В случае, если растительные отходы складываются рядом с Домовладением в других пакетах, Резиденту выставляется счет, исходя из емкости и количества пакетов, которые забираются после оплаты выставленного счета;

- подготавливать для сбора ТКО, герметично упаковывая их в специальные пакеты, для предотвращения рассыпания и растекания, как приобретенные в Управляющей компании, так и приобретенные самостоятельно, выставляя герметично упакованные пакеты с ТКО и РСО ко времени организованного сбора за пределы Домовладения или помещая герметично упакованные пакеты с хозяйственно-бытовым мусором в приобретенный им собственный пластиковый контейнер, который выставляется за пределы Домовладения ко времени организованного сбора ТКО и РСО;

- поддерживать в очищенном состоянии систему ливневых стоков Домовладения.

Вывоз мусора, грунта, листвы, снега и т.д. с территории Земельного участка собственника осуществляются за счет средств Собственника.

## 5.12. Соблюдение требований пожарной безопасности.

5.12.1. Все лица, находящиеся на Территории поселка обязаны:

- соблюдать требования пожарной безопасности, ознакомиться с планом эвакуации;

- не оставлять без присмотра включенные в электросеть электроприборы;

- при эксплуатации электроприборы должны использоваться в соответствии с требованиями инструкций по эксплуатации заводов-изготовителей;

- не включать в одну электророзетку одновременно несколько мощных потребителей электроэнергии, перегружая электросеть;

- не использовать в помещениях источниками открытого огня (свечи, спички, факела и т.д.);
  - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;
  - уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
  - не зажигать фейерверки и не устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару на территории Клубного поселка;
  - соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности.
- 5.12.2. На Территории поселка запрещается:
- загромождать выездные ворота и проезды;
  - заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
  - сжигать отходы, тару, мусор и траву;
  - устраивать свалки горючих и других отходов.
- 5.12.3. При возникновении пожара:
- следует сохранять спокойствие, немедленно сообщить о пожаре Персоналу и в пожарную охрану по телефону 01 или 112 (с мобильного телефона);
  - в темноте и/или если помещение заполняется дымом, следует двигаться к выходу, опустившись как можно ниже к полу, держась за стены. Дышать в этом случае необходимо через влажный носовой платок или рукав;
  - если дым и пламя в соседних помещениях не позволяют выйти наружу, следует проверить существует ли возможность выйти на крышу или спуститься по пожарной лестнице;
  - если возможности эвакуироваться нет, то для защиты от тепла и дыма следует отступить в помещение, где дыма меньше; надёжно загерметизировать помещение (плотно закрыть входную дверь, окна, форточки, вентиляционные отверстия, заткнуть щели двери изнутри помещения, используя при этом любую ткань); накрыться полностью мокрым покрывалом (тканью), если есть вода, постоянно смачивать дверь, пол.

## **6. РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ**

6.1. В случае возникновения конфликта по факту нарушения настоящих Правил, каждый Собственник/Резидент или его доверенное лицо может направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде с указанием фамилии, имени и отчества заявителя и почтового и (или) электронного адреса для отправки корреспонденции, содержать описание обстоятельств, возможно с приложением имеющихся фото и/или видеоматериалов, при которых произошло нарушение Правил.

6.2. Управляющая компания обязана рассмотреть поступившую жалобу, проверить изложенные факты, принять решение по соразмерно необходимым мерам реагирования в соответствии с разделом 7 настоящих Правил, обсудить создавшуюся ситуацию с лицом, допустившем нарушение, в целях урегулирования возникшей ситуации и дать ответ на жалобу в течение 5 рабочих дней с момента ее поступления. В случае неурегулирования ситуации, Управляющая компания имеет право обращения в государственные и (или) муниципальные органы, судебные органы, а при необходимости, в органы прокуратуры или полиции.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ ПРАВИЛ

В соответствии с законодательством РФ Собственник/Резидент обязан нести бремя содержания своего имущества и ответственность за нарушение прав и законных интересов других лиц, а также за нарушение законодательства.

7.1. За несоблюдение настоящих Правил Резиденты, Гости или Посетители, Подрядчики несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

7.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Гостями или Посетителями, Подрядчиками и уклонения их от ответственности, ответственность за них несет Резидент, обеспечившим им возможность нахождения на территории Клубного поселка.

7.3. За нарушение настоящих Правил к нарушившему лицу и/или к лицу, ответственному за нарушителя, могут быть применены следующие виды санкций:

- предупреждение;
- штраф/неустойка/пени и иные меры ответственности в размере, установленном Договорами купли-продажи и управления;
- удаление с Территории поселка или прекращение доступа на Территорию поселка.

Допускается одновременное применение нескольких видов санкций за одно нарушение.

7.4. Правом применения санкций обладает Управляющая компания, а также уполномоченные ей лица.

В случае несоблюдения настоящих Правил, Управляющая компания составляет Акты, свидетельствующие о фактах нарушений, и применяет соразмерное воздействие для устранения допущенных нарушений через обращения:

- к Собственнику;
- в государственные и (или) муниципальные органы;
- путем обращения в органы полиции, прокуратуры, или судебные органы.

Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушений с указанием даты и времени, места и обстоятельств совершения нарушения. Нарушение подтверждается подписью свидетеля в Акте либо другими доказательствами, в том числе, записями с камер видеонаблюдения, фотографиями, позволяющими достоверно установить нарушителя, дату, время и место совершения нарушения.

Нарушителю выдается под роспись, или направляется по почте заказным письмом, или посредством электронной почты официальное Уведомление о нарушении настоящих Правил и необходимости устранения последствий нарушения.

Если для устранения нарушения Правил требуется установление срока, такой срок устанавливается Управляющей компанией в Уведомлении о нарушении настоящих Правил и необходимости устранения нарушения или его последствий.

В случае повторного несоблюдения настоящих Правил в отношении нарушителя составляется комиссионный Акт о повторном нарушении Правил, в составе представителя/ей Управляющей компании, других свидетелей и, в случае необходимости, участкового полицейского.

На основании комиссионного акта Управляющая компания обязана обратиться в уполномоченные органы с заявлением для принятия мер воздействия к нарушителю.

Случаи нарушений, влекущие дополнительные затраты или усилия Персонала сна их устранение, расцениваются как дополнительные услуги со стороны Управляющей компании и подлежат оплате Собственником по установленным тарифам:

7.5. В случае порчи, причинения вреда имуществу Управляющей компании и/или третьих лиц, Резидент обязан компенсировать причиненные убытки в полном объеме с возмещением его полной рыночной стоимости.

7.6. При повторном нарушении настоящих Правил, любое лицо, кроме Резидентов, лишается права доступа в Клубный поселок сроком на 3 месяца. В том числе, в случае нарушения настоящих Правил с использованием автотранспортного средства (такое автотранспортное средство и лицо, управлявшее им, вносятся в блокирующий список и лишаются права доступа в Клубный поселок сроком на 3 месяца).

7.7. Средства, полученные Управляющей компанией в результате наложения штрафных санкций, направляются на устранение причиненного ущерба или на благоустройство Территории посёлка.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Собственник/Резидент обязан обеспечить возможность связи с ним и передачи ему официальной информации по выбранному им стационарному или мобильному телефону, посредством e-mail, почтовой связи или иным способом.

8.2. При толковании отдельных пунктов настоящих Правил принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими пунктами и смыслом настоящих Правил в целом.

8.3. Во всем, что не урегулировано настоящими Правилами Собственник и Управляющая компания руководствуются общими принципами законодательства Российской Федерации.

8.4. Положения, установленные настоящими Правилами, могут изменяться и (или) дополняться в целях повышения уровня комфортного и благоприятного проживания на Территории поселка.

8.5. Собственник обязуются ознакомить всех проживающих на территории Домовладения и приглашенных ими лиц с настоящими Правилами и отвечают за соблюдение ими положений настоящих Правил.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящие Правила вступают в силу с даты их утверждения Управляющей компанией и действуют до их изменения или отмены.

9.2. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в настоящие Правила, которые начинают действовать по истечении 10 (десять) дней с момента размещения информации на сайте Управляющей компании.

Управляющая компания уведомляет Резидентов об изменении Правил посредством размещения информации на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет.

По запросу Резидента и в согласованном с ним порядке, Управляющая компания обязуется предоставлять копию настоящих Правил, действующих на момент обращения Резидента.