

**Правила проживания
в посёлке «Медвежье озеро»
(проект)**

2018 год

ОГЛАВЛЕНИЕ:

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

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

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

1. Термины и определения

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

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

1.3. Иные лица – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся недвижимым имуществом на территории посёлка «Медвежье озеро» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних).

1.4. Комендант – ответственное лицо, осуществляющее надзор за управлением и содержанием инфраструктуры в посёлке.

1.5. Территория посёлка «Медвежье озеро» - совокупность земельных участков собственников, в том числе и земельных участков общего пользования, с находящимися на них объектами индивидуальной жилой застройки и инфраструктуры поселка. Территория посёлка «Медвежье озеро» расположена по адресу: Московская обл, Щелковский район, с/п Гребневское, мкр Медвежье озеро

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

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

1.8. Инфраструктура поселка – имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории посёлка «Медвежье озеро» потребностей собственников земельных участков в проходе, проезде, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное на участках общего пользования.

К инфраструктуре посёлка «Медвежье озеро» в частности относятся:

- улицы и проезды;
- гостевая парковка;
- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания инфраструктуры посёлка «Медвежье озеро»;
- оборудование КПП и видеонаблюдение;
- оборудование, находящееся за пределами или внутри земельных участков собственников, обслуживающее более одного земельного участка;
- детская и спортивная площадки.

2. Общие положения

2.1. Настоящие Правила являются обязательными для:

- собственников земельных участков;
- лиц, проживающих совместно с собственниками земельных участков и членов его семьи;
- арендаторов (нанимателей) помещений на территории поселка;
- других лиц, находящихся на территории поселка "Медвежье озеро" по приглашению собственников земельного участка;

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

2.3. Настоящие правила, являются неотъемлемой частью договора на предоставление услуг по управлению и содержанию коттеджного поселка «Медвежье озеро», а также дополнительно размещены в специально отведённых местах на стендах при въезде в посёлок «Медвежье озеро», досках объявлений, официальном сайте коттеджного посёлка **www.bearlake.su**.

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

3. Правила эксплуатации земельных участков общего пользования

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

3.2. Собственник земельного участка и иные лица обязаны:

- Не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории посёлка «Медвежье озеро» площади (луга, поля, лес, дороги и т.д.);
- Не использовать на территории посёлка «Медвежье озеро» огнестрельное, пневматическое и иное оружие;
- Размещать личный автотранспорт только на земельных участках индивидуальной жилой застройки. Мойка (чистка, обслуживание) автотранспорта и других машин, и механизмов на земельном участке общего пользования не допускаются;
- Не складировать любой мусор и стройматериалы на земельных участках общего пользования, том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором собственника и дорогой и т.п. Бытовой мусор необходимо складировать в специально отведенных для этих целей местах в специальные контейнеры;
- Строительный и крупногабаритный мусор, должен вывозиться с территории собственника земельного участка самостоятельно и за свой счет;
- Не разливать жидкие отходы, не захламлять земельные участки, не использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также не оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего пользования;
- Предотвращать порчу инфраструктуры, не наносить повреждения сооружениям, устройствам и оборудованию;
- Бережно относиться к инфраструктуре, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать объекты инфраструктуры в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

3.3 На территории земельных участков общего пользования запрещается:

- Распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии;
- Наносить на имущество, находящееся на территории посёлка «Медвежье озеро», а также на лицезую часть ограждений (заборов) собственников земельных участков, надписи и расклеивать объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- Разводить костры, сжигать листву, траву, части деревьев и кустарников;
- Самовольно производить вырубку древесно-кустарниковой растительности без согласования с Комендантом, срезать цветы или совершать иные подобные действия;
- Самовольно производить посадку крупномерных деревьев и кустарников без согласования с Комендантом;
- Разведение и содержание на территории посёлка «Медвежье озеро» любого крупнорогатого скота, домашних птиц и диких зверей (свиньи, лошади, коровы, овцы, козы, утки, гуси, курицы, индюки и др.);
- Прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного порядка;
- Проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу на территории посёлка "Медвежье озеро";
- Осуществлять какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции с целью получения прибыли.

4. Пользование дорогами на территории посёлка

4.1. Дороги на территории посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории посёлка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

4.2. Возможен проезд и недолгое нахождение на территории посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества, а также для обеспечения процесса строительства. Не допускается использование для доставки грузов автомобилей грузоподъемностью более 20 тонн.

4.3. Водители, паркующие автомобили на территории посёлка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта.

4.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 20 км/час.

4.6. Проезд большегрузного и длиномерного транспорта на территорию посёлка осуществляется в рабочие дни в период с 8.00 до 21.00, в выходные в период с 10.00 до 21.00.

4.7. Парковка автомобилей собственника земельного участка и иных лиц, гостей и т.д. производится на территории Домовладения собственника или на гостевой парковке.

4.8. Собственнику земельного участка запрещается размещать автомашины, прицепы и другие средства транспорта вне территории принадлежащего ему земельного участка.

5. Правила эксплуатации инженерных коммуникаций

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

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

5.3. Собственник земельного участка обеспечивает надлежащее состояние, принадлежащей ему системе биологической очистки (септиков).

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

5.5. При выявлении неисправностей и поломок объектов инфраструктуры, Комендант

составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу инфраструктуры.

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

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

6.2. Собственник земельного участка обязан:

- Соблюдать законодательство Российской Федерации и настоящие Правила;
- Соблюдать требования пожарной безопасности;
- Соблюдать чистоту и порядок на территории посёлка «Медвежье озеро»;
- Обеспечивать аккуратный, ухоженный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке;
- Соблюдать тишину на территории посёлка и избегать превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций в вечернее и ночное время (с 22-00 до 10-00), а также в выходные (праздничные) дни круглосуточно. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни. В случае проведения шумных мероприятий на территории Домовладения в не оговоренный настоящими Правилами период времени, собственник земельного участка обязан согласовать проведение такого мероприятия с соседями не позднее, чем за 3 дня.
- Обеспечить условия содержания домашних животных, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей посёлка и их имущества, а также обеспечить соблюдение гигиенических, санитарных норм и правил. При этом:
 - выгул собак в местах общего пользования таких как детская и спортивная площадки запрещается;
 - выгул собак в иных местах общего доступа может производиться только при наличии совка и емкости для сбора экскрементов;
 - нахождение собак за пределами земельного участка, принадлежащего собственнику без поводка, длина которого не обеспечивает уверенный контроль над животным, а собак бойцовых и крупных пород без намордника не допускается;
 - о наличии собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на земельный участок индивидуальной жилой застройки;
 - собственники земельных участков (их гости) несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб другим лицам.

7. Противопожарные мероприятия.

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

- Не хранить на территории земельного участка взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой садовой техники и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте;
- Не разводить открытый огонь ближе 20 метров от строений и ближе 10 метров от границ земельного участка;
- Не сжигать на территории Домовладения какой-либо мусор;
- Регулярно выкашивать траву, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды;
- Рекомендуются иметь огнетушители в зависимости от защищаемой площади жилого дома;
- Не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем;

- Не разводить костры в ветреную и сухую погоду;
- Не производить посадку и не допускать рост деревьев под линиями электропередач;
- Не допускать перегрузку электрической сети. Производить замену предохранителей и электрического счетчика только специалистами.

8. Организация застройки территории посёлка «Медвежье озеро» в целом и строительства объектов индивидуальной жилой застройки.

8.1. Каждый собственник на своем земельном участке может возвести в соответствии с проектом по индивидуальному проекту или по проекту многократного применения дом сезонного или круглогодичного пользования этажностью не более 3 этажей, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля, а также постройки рекреационного назначения. При этом собственником земельного участка должны быть соблюдены нормы и правила, предусмотренные законодательными актами РФ:

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

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

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

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

- мойка автотранспорта и другой техники;

- слив отработки миксеров, привозящих бетон, помимо обустроенных мест на собственном участке;

- нахождение на территории посёлка лиц, привлеченных собственником земельного участка для выполнения работ (оказания услуг), в нетрезвом состоянии. При задержании рабочих в нетрезвом состоянии, последние могут быть удалены охраной за пределы посёлка;

- нахождение рабочих на земельных участках общего пользования.

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

10. Рассмотрение жалоб

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

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

11. Ответственность за несоблюдение Правил проживания в коттеджном посёлке «Медвежье озеро».

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

законодательства.

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

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

12. Прочие положения

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

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

13. Подписи и реквизиты ст
