

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА КОТТЕДЖНОГО КОМПЛЕКСА «ЗАГОРОДНЫЙ КЛУБ»

1. Общая информация

1.1. Коттеджный комплекс «Загородный клуб» расположен в п. Дубровка на территории Новопольского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан.

1.2. Настоящие правила проживания и внутреннего распорядка коттеджного комплекса «Загородный клуб» (далее Правила) являются официальным внутренним документом коттеджного комплекса «Загородный клуб» (далее – Поселок) и обязательны для соблюдения всеми жителями поселка (далее Владельцы, Пользователи), сотрудниками ООО УК «Загородный клуб», а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории поселка, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственников жилых и нежилых зданий, помещений, членов их семей (включая несовершеннолетних), нанимателей, арендаторов и посетителей поселка, находящимися с ведома собственника на его земельном участке или в принадлежащем ему жилом/нежилом помещении, в пределах здания, придомовой территории поселка.

Правила предусматривают единые принципы обслуживания, содержания и заселения поселка, целью которых является создавать и сохранять поселок как жизненную среду единого стиля, стандарта и качества, защищая индивидуальные и общие интересы каждого собственника недвижимости, а также собственников территорий общего пользования.

1.3. Правила составлены на основании следующих нормативных документов: Правила благоустройства территории муниципального образования «Новопольское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района РТ (утверждены решением Совета Новопольского сельского поселения № 43 от 26.07.2021 г.), Положения о порядке вырубке зеленых насаждений на территории Новопольского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, не входящих в земли государственного лесного фонда Российской Федерации и в земли, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц (утверждены решением Совета Новопольского сельского поселения ЗМР РТ № 29 от 05.03.2021 г.), Административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на рубку, кронирование, посадку и пересадку деревьев, кустарников, снос газона (утвержден Постановлением Исполнительного комитета Новопольского сельского поселения Зеленодольского муниципального района РТ № 59 от 01.10.2021 г.), Правил землепользования и застройки муниципального образования «Новопольское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района РТ (утверждены решением Совета Зеленодольского муниципального района РТ от 15.12.2022 г. № 229), Временного регламента присоединения земельного участка к сетям водоснабжения и водоотведения ТСЖ «Загородный клуб» коттеджного комплекса «Загородный клуб», Порядка взаимодействия ТСЖ «Загородный клуб» и Новопольского сельского поселения при проведении рубки зеленых насаждений, Приказ Госстроя РФ № 153 от 15.12.1999 г. «Об утверждении правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах РФ».

1.4. Правила подлежат утверждению на общем собрании собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб» и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство собственников земельных участков, принявших участие в общем собрании собственников земельных участков.

Правила, а также изменения и дополнения, утвержденные решением общего собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб», являются обязательными для всех лиц, указанных в п.1.2. настоящих правил.

1.5. Сотрудники ООО УК «Загородный клуб», Правление ТСЖ, вправе требовать соблюдения правил всеми находящимися на территории поселка лицами.

1.6. Нарушение правил может привести к применению к нарушителям мер гражданско-правовой, административной ответственности.

2. Управление коттеджным комплексом «Загородный клуб»

2.1. Formой управления коттеджным комплексом «Загородный клуб» является Товарищество собственников жилья «Загородный клуб». Организацией осуществляющей обслуживание указанного коттеджного комплекса является – ООО «Управляющая компания «Загородный клуб».

3. Владельцы и Пользователи

3.1. Владельцем является любое физическое или юридическое лицо, которому на основании имущественных прав принадлежит недвижимость на территории поселка.

3.2. Пользователем является любое лицо, на законном основании использующее для проживания или иных целей принадлежащую Владельцу недвижимость в поселке (например, наниматель, арендатор, заемщик, члены их семьи и/или Владельцев).

3.3. При покупке недвижимого имущества в коттеджном комплексе Владельцы/Пользователи обязаны предоставить в адрес управляющей компании правоустанавливающие документы. При продаже недвижимого имущества, собственник также обязан уведомить управляющую организацию о переходе права собственности, с предоставлением соответствующих документов.

4. Территория общего пользования

4.1. Имеющиеся на территории поселка дороги, проезды, площадки отдыха, спортивные площадки, детские площадки и другая территория предусмотрены для совместного использования Владельцами и Пользователями, а также для содержания необходимых систем коммуникаций, оборудования и строений.

4.2. Запрещен вывоз снега с земельных участков на имеющиеся на территории поселка дороги, площади, спортивные и детские площадки, места общего пользования.

5. Пользование дорогами

5.1. Дороги на территории коттеджного комплекса предназначены для свободного проезда легкового автотранспорта.

5.2. Скорость движения по дорогам внутри коттеджного комплекса «Загородный клуб» не должна превышать 20 км/ч.

5.3. Проезд по территории поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения безопасности.

5.4. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей поселка, а также для обеспечения процесса строительства.

5.5. Запрещается парковка (стоянка) машин на дорогах, проездах, тротуарах, газонах, а также создание препятствий движению транспорта.

5.6. При заезде (выезде) на дороги, проезды на территории коттеджного комплекса «Загородный клуб» собственники земельных участков не должны допускать движение транспортных средств с грязными колесами, оставляющими грязь на поверхности дорог и проездов. При нарушении данного требования, зафиксированного соответствующим актом,

фото и видео съемкой собственник земельного участка, допустивший нарушение, обязан самостоятельно устранить данное нарушение, либо компенсировать затраты на дополнительную уборку дорог и проездов.

5.7. Запрещается загромождать дороги внутри коттеджного поселка какими-либо громоздкими предметами, контейнерами, специальной техникой, препятствующими свободному проезду автомобильного транспорта. В исключительных случаях, когда размещение подобных объектов иным способом невозможно, собственник земельного участка обязан известить об этом Управляющую компанию, Председателя ТСЖ, а также собственников земельных участков путем размещения объявления в информационных чатах коттеджного комплекса «Загородный клуб». Подобное перекрытие дорожно-уличной сети не может превышать более 8 часов.

6. Пользование инженерными сетями

6.1. Заявление на подключение к инженерным сетям собственник земельного участка подает в ТСЖ «Загородный клуб». Технические условия на подключение к инженерным сетям и Акт врезки к сетям выдает ООО «УК «Загородный клуб» совместно с ТСЖ в течение 10 рабочих дней с момента письменного обращения собственника, согласно Правилам присоединения к сетям.

6.2. Управляющая компания ведет актирование ввода, опломбирование и регистрацию всех индивидуальных приборов учета холодного водоснабжения (далее ИПУ ХВС) по заявке Владельца/Пользователя.

6.3. Обслуживание водонасосной станции

6.3.1. На территории поселка имеется центральное водоснабжение из артезианских скважин. Установка индивидуальных систем водоснабжения (глубокие скважины) и их использование не допускается. Учет израсходованной воды с целью учета объема водоотведения ведется с помощью ИПУ ХВС, установленного в каждом хозяйстве.

6.3.2. Если в жилом доме Владельца имеется техническая возможность подключить ИПУ ХВС, такая обязанность лежит на Собственнике недвижимого имущества. Показания прибора учета необходимо ежемесячно подавать в управляющую компанию.

6.4. Канализация

6.4.1. Индивидуальные жилые дома подсоединены к общей канализационной системе, являющейся единственным отводом сточных вод. Для домовладений, оборудованных самостоятельным сбросом ливневых вод в общую канализацию, установлена дополнительная плата в размере 1 000 руб. за период с апреля по ноябрь.

6.4.2. Установка индивидуальных систем канализации и использование их на любом участке земли не допускается.

6.4.3. При проведении строительных работ допускается установка био-туалета на территории недвижимого имущества Владельца, с учетом соблюдения санитарных и гигиенических норм. Установка сухих туалетов, постройка резервуаров-накопителей, септиков с полями фильтрации, прокладка подземного фильтрующего дренажа, песчано-гравиевых фильтров, фильтрационных канав и фильтрационных колодцев не допускается.

6.4.4. Не допускается мытье машин на территории общего пользования, а также на территории собственника, при котором возможны видимые последствия мытья транспортного средства (пена, загрязненная вода) на местах общего пользования.

6.4.5. При отсутствии в жилом доме Владельца ИПУ ХВС расчет стоимости услуги «Канализация» производится по нормативу на одного человека - $6,37 + 0,654 = 7,024$ куб.м (согласно приказу Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ № 131/0 от 21.08.2012 г. для жилых домов квартирного типа с водопроводом, с ванными и водонагревателями и многоточечным водоразбором, плюс баня), при отсутствии справки о составе семьи - из расчета на 4-х человек.

6.4.5. Не допускается подключение к общей канализационной системе без получения технических условий.

7. Пользование землей и допустимые строения

7.1. Все земельные участки должны использоваться только в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, в соответствии с требованиями градостроительных регламентов и градостроительного зонирования согласно Правилам землепользования и застройки Новопольского сельского поселения (далее – ПЗЗ).

7.2. Имеющуюся на территории поселка собственность не допускается использовать для проведения религиозных и культовых ритуалов (за исключением личных нужд), политической деятельности, для открытия баров, дискотек, танцевальных клубов, казино и игровых залов, а также для размещения игровых автоматов, предоставления интимных и приравненных к ним услуг и организации других подобного характера развлечений; для предоставления торговых и массовых услуг; для любого производства и/или другой деятельности, связанной с повышенным уровнем шума, возникновением отходов и посторонних запахов.

7.3. Вырубка зеленых насаждений на территории коттеджного комплекса производится при получении необходимого разрешения в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования «Новопольское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района РТ (утверждены решением Совета Новопольского сельского поселения № 43 от 26.07.2021 г.), Положением о порядке вырубки зеленых насаждений на территории Новопольского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, не входящих в земли государственного лесного фонда Российской Федерации и в земли, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц (утверждены решением Совета Новопольского сельского поселения ЗМР РТ № 29 от 05.03.2021 г.), Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на вырубку, кронирование, посадку и пересадку деревьев, кустарников, снос газона (утвержден Постановлением Исполнительного комитета Новопольского сельского поселения Зеленодольского муниципального района РТ № 59 от 01.10.2021 г.), Порядка взаимодействия ТСЖ «Загородный клуб» и Новопольского сельского поселения при проведении вырубки зеленых насаждений.

7.4. Стрижка газона в МОП производится при высоте более 15 см, согласно приоритетности по загруженности улиц. Высота скашивания не менее 4 - 5 см.

8.Способ допустимой застройки, объем и показатели, необходимое согласование

8.1. Строительство и реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства должны производиться в соответствии с нормами ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ, требованиями градостроительных регламентов согласно Правил землепользования и застройки Новопольского сельского поселения ЗМР РТ.

8.2. Строительство, переоборудование, размещение и хранение на земельном участке гаражей, заборов и малых архитектурных форм, а также бассейнов, теннисных кортов или других объектов отдыха допускается в соответствии с ПЗЗ Новопольского сельского поселения.

8.3. Размещение трейлеров-прицепов, передвижных домов, жилых вагончиков и других строений с целью их использования в качестве временного или постоянного жилья либо для любых других нужд, за исключением случаев, когда такие объекты необходимы в связи со строительством на соответствующем участке земли допускается по согласованию с ТСЖ.

8.4. Дозволенный тип застройки: деревянный каркас, сруб, кирпичная постройка, блочные. Допустимая дополнительная отделка внешних стен зданий: естественный камень, декоративная деревянная обшивка, окрашенная штукатурка, стекло.

8.5. Во время, когда на земельном участке идет строительство, земельный участок должен содержаться в порядке, недопустимо накопление на нем строительного мусора и других отходов.

8.6. Бани, как отдельные здания, должны быть подключены к центральной канализационной системе.

8.7. Забор должен стилистически сочетаться со зданием и архитектурой соседнего земельного участка. Недопустимо в возведении заборов использование колючей проволоки, проволоки или к ним приравняемых материалов.

8.8. Все здания и постройки, которые полностью либо частично уничтожены при пожаре, под воздействием стихии или иных сил, следует разобрать и вывезти в течении 6-ти месяцев.

8.9. Этажность односемейного жилого дома не должна превышать трех этажей, высота – 18 м. Максимальная высота вспомогательных строений – 3,5 м до верха плоской кровли, 4,5 м до конька скатной кровли.

8.10. Высота ограждения со стороны улицы (проезда) не должна превышать высоту, установленную Правилами благоустройства территории муниципального образования «Новопольское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района РТ (утверждены решением Совета Новопольского сельского поселения № 43 от 26.07.2021г.). Низкое ограждение должно иметь высоту не более 1 м, среднее – 1,7 м, высокое – 3 м.

9. Хранилища для топлива

9.1. Любые хранилища для топлива, находящиеся на участке земли вне каких-либо строительных конструкций, размещение которых на земельном участке разрешено в соответствии с данными правилами застройки, помещаются в подвале. Исключение составляет поленница дров.

10. Накопление и вывоз отходов

10.1. На земельном участке недопустимо накопление отходов (или других неэстетичных или неприемлемых материалов), портящих пейзаж. Сжигание строительного мусора и других отходов, в том числе опавших листьев и сухой травы запрещено.

10.2. В мусорные контейнеры для ТКО (твердых коммунальных отходов) нельзя высыпать: горячую золу, шлак, землю; камни, строительные отходы; опилки, ветки, листья; крупногабаритные предметы; жидкие отходы; отходы медицинского и ветеринарного характера; взрывчатые и самовоспламеняющиеся вещества и их соединения, токсические вещества, радиоактивные вещества, предметы, содержащие эти вещества; ртутные лампы, предметы, содержащие ртуть; недопустимо утрамбовывать отходы в контейнере.

10.3. Для вывоза строительных отходов и отходов, не относящихся к ТКО, собственники или пользователи земельных участков обязаны заказывать за свой счет специальные контейнеры для крупногабаритного мусора. При обнаружении факта размещения отходов, не относящихся к ТКО на площадке для складирования мусора, нарушитель обязан компенсировать управляющей компании заказ контейнера для крупногабаритного мусора.

11. Правила пожарной безопасности

11.1. Лица, указанные в п.п. 1.2, 3.1, 3.2 настоящих правил обязаны соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности.

11.2. При возникновении пожара уведомить аварийную службу Управляющей компании, пожарную охрану и принимать посильные меры по тушению пожара, спасению людей и имущества, оказывать содействие пожарной охране при тушении пожара.

11.3. Не допускать загромождения пожарных проездов и пожарных разворотов припаркованными транспортными средствами и иными предметами. Не допускать складирование снега на противопожарных проездах и пожарных разворотах.

11.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми приборами. Не допускать установки самодельных предохранителей.

11.5. При эксплуатации печного отопления (каминов) запрещается оставлять без присмотра печи (камины), располагать горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином), перекаливать печи (камины), топить углем, коксом, газом печи (камины) не предназначенные для этих видов топлива.

11.6. Каждый жилой дом и отдельное строение на земельном участке должны быть оснащены рабочим огнетушителем. Проверка исправности огнетушителей и их замену при истечении срока службы производится собственником земельного участка.

11.7. Собственник земельного участка несет ответственность в соответствии с законодательством за соблюдение правил пожарной безопасности в домовладении, расположенном на земельном участке.

12. Доступ в жилые дома сотрудников управляющей компании и представителей ТСЖ

12.1. Лица, указанные в п.п. 1.2, 3.1, 3.2 настоящих правил, обязаны допускать в строения на земельном участке сотрудников управляющей компании и представителей ТСЖ для осмотра установок водоснабжения и канализации, работы с ними для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета. Доступ осуществляется после уведомления Управляющей компании или правления ТСЖ.

12.2. Сотрудники Управляющей компании и представители ТСЖ, допущенные в строения, не несут ответственности за сохранность строений, их конструктивных частей, внутренней отделки и находящегося в строениях имущества, если повреждения причинены аварийной ситуацией (при наступлении или угрозы наступления обстоятельств, могущих повлечь повреждение как самим строениям, их внутренней отделке, так и имуществу, размещенному в строениях).

13. Правила содержания домашних животных

13.1. Запрещено выращивание, селекция и содержание продуктивных животных, птиц или пчел. Это не относится к собакам, кошкам, птицам и другим животным, считающимися домашними. Свободное перемещение животных допустимо только в пределах территории собственности их хозяина.

13.2. Хозяин заботится о том, чтобы животное своим поведением (лаем, нападением на людей и/или животных) не мешало окружающим и не нарушало противозвуковой режим. В ночное время и тогда, когда собака не находится под непосредственным присмотром хозяина, она должна находиться в помещении либо на привязи.

13.3. В местах общего пользования выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка запрещается. Перечень потенциально опасных собак установлен Постановлением Правительства РФ от 29.07.2019 г. № 974. При выгуле собак их владельцами должен быть обеспечен сбор фекалий с территории выгула. Домашние животные должны быть вакцинированы в соответствии с ветеринарными требованиями.

14. Содержание земельных участков

14.1. Обязанность Владельцев/Пользователей земельных участков – постоянно поддерживать их в порядке, регулярно скашивая траву и не допускать накопления на них всякого рода мусора. Недопустима сдача в аренду недвижимости другим лицам для проведения общественных мероприятий (например: для пикника, разведения костров и т.д.), а также для организации деятельности, создающей неудобства жителям соседних домовладений (повышенный шум, резкие запахи и т.п.).

15. Нарушение общественного порядка

15.1. Не позволяются действия, нарушающие общественный порядок или затрагивающие достоинство человека, а также действия, беспокоящие владельцев других земельных участков, в том числе организация шумных вечеринок и пикников на своем участке земли.

15.2. До 8:00 и после 22:00 в будние дни, до 9:00 и после 22:00 в праздничные и выходные дни, запрещается применять шумные механические устройства (пилы, газонные косилки и т.д.), воспроизведение музыки в автомашине, вне помещений и из помещений.

15.3. Пользование спортивными площадками разрешается с 9.00 до 21.00.

15.4. Недопустимо применение пиротехники, за исключением случаев, когда проводятся централизованно организованные фейерверки на совместных празднованиях (например: встреча Нового года и т.п.) и в специально отведенном для этого месте.

16.Объявления о продаже и рекламные плакаты

16.1. Размещение рекламных или иного характера плакатов, баннеров на своем участке земли, у подъездных дорог допускается по согласованию с ТСЖ.

17.Оплата коммунальных услуг

17.1. Владельцы/Пользователи обязаны своевременно осуществлять платежи за оказанные жилищные, коммунальные и иные услуги до 25 числа каждого месяца по предоставленному к оплате Владельцу/Пользователю счету Управляющей компании.

17.2. Счета на оплату предоставляются на адрес электронной почты Владельца/Пользователя, либо в почтовый ящик жилого дома.

18.Ответственность за несоблюдение правил

18.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих правил лежит на Владельце/Пользователе.

18.2. В случае несоблюдения лицами, указанными в п.п. 1.2. 3.1., 3.2., настоящих правил наступает гражданско-правовая (при причинении вреда собственникам земельных участков или нарушении публичных интересов), административная ответственность.

Управляющая компания и ТСЖ вправе обращаться в компетентные органы, а также применять другие санкции к лицам, указанным в п.п. 1,2, 3.1., 3.2. при нарушении ими настоящих правил.

18.3. В случае несоблюдения лицами, указанными в п.п. 1.2. 3.1., 3.2. настоящих правил, запрета на парковку транспортных средств на тротуарах и газонах, остановки транспортных средств на дорогах (п. 5.5 правил), транспортные средства могут быть эвакуированы с возложением расходов на их эвакуацию на собственников земельных участков.

18.4. Факт несоблюдения настоящих правил фиксируется в Акте регистрации нарушения, оформляемого сотрудниками Управляющей компании, Членами Правления ТСЖ, с указанием даты и времени совершенного нарушения, а также с подтверждением подписями свидетелей, средствами видео- и фотофиксации.

18.5. ТСЖ, в рамках своей компетенции, предусмотренной действующим законодательством, Уставом ТСЖ и решениями общего собрания собственников земельных участков коттеджного комплекса «Загородный клуб», осуществляет общий контроль над соблюдением правил и принимает меры, направленные на предупреждение нарушений правил и устранение нарушений.

Подпись собственника/пользователя земельного участка

С настоящими Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр получил(а)

Адрес регистрации _____/_____/

Контактные телефоны :

« _____ » _____ 20__ г.