

Правила проживания в коттеджном поселке
«Баден-Баден»

В инфраструктуру поселка входят следующие объекты: детская площадка со сценой для праздников, домашнее кафе и магазин; футбольное поле; смотровая площадка; фитнес; площадка для выгула собак; детские площадки (далее по тексту «Места общего пользования»).

Настоящие внутренние правила (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом коттеджного поселка «Баден-Баден» (далее по тексту "Поселок") и обязательны для соблюдения всеми резидентами коттеджного поселка «Баден-Баден» (далее по тексту «Резидент»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания, включая гостей и приглашенных лиц.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории коттеджного поселка «Баден-Баден» на основе принципов самоорганизации Резидентов.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Управляющая компания заинтересована в распространении и пропаганде настоящих Правил среди населения Поселка и соседствующих с ним территорий.

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

1.4. Резиденты должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Резидентов не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

1.5. При проходе на территорию Поселка, гости, посетители и различные службы оповещают Службу контроля поселка о своем визите и предоставляют следующую информацию: номер дома, фамилию проживающего в поселке лица и цель прибывания в поселке. Резиденты поселка проходят на территорию поселка при помощи брелка или связи по домофону и пульта к воротам (шлагбауму).

В случае необходимости охранник вправе досмотреть автомобиль въезжающий или выезжающий с территории поселка, в случае отказа от досмотра охранник вправе не впускать или не выпускать автотранспорт с территории поселка.

1.6. **В соответствии с правилами проживания в коттеджном поселке «Баден-Баден» Резидентам предоставляются коммунальные услуги для бытовых нужд в зависимости от благоустройства дома и подведенных коммуникаций, а именно водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение, уборка территории поселка и мест благоустройства, вывоз бытовых отходов, охрана территории и другие услуги. Оплата перечисленных услуг резидентами производится с даты получения дома в пользование по Акту приема-передачи или заключения договора купли-продажи недвижимого имущества (Что произойдет раньше). До момента переоформления договоров потребления газа на себя с снабжающей организацией, Резиденты осуществляют возмещение затрат за пользование газом в соответствии с показаниями счетчиков, по тарифам предоставленным застройщику поселка газовой компанией.**

1.7. Резиденты поселка обязаны предоставить на электронную почту problema@evrodomn.ru, не позднее 2-х месяцев с момента перехода права собственности на Резидентов, план помещений (планировки), с указанием на них каминов или других огнеопасных сооружений, для обеспечения пожарной безопасности поселка.

3. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка

Внешний облик застройки поселка и вся инфраструктура поселка является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

3.1. Каждый Резидент обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту.

3.2. Резиденты обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

3.3. Резидент дает свое согласие на размещение и обустройство в зоне превышающей 5 (пять) метров от переднего фасада дома коммуникаций, пешеходной тропинки к дому, при необходимости клумб, линии озеленения, высадку деревьев и кустарников, придомового крыльца и других форм в соответствии с генеральным планом КП «Баден-Баден». В указанной пятиметровой зоне не может быть расположено ничего кроме элементов благоустройства утвержденных генеральным планом поселка.

3.3.1. В указанной пяти метровой зоне запрещено размещать дополнительные или иные другие элементы благоустройства, как то заборы, дополнительные клумбы, менять соотношения размещенных объектов. Резидент дает свое согласие и гарантирует неизменность территориальной организации и благоустройство 5(пяти) метровой зоны от переднего фасада дома и поддержание благоустройства в идеальном порядке (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

3.4. Изгороди и заборы должны соответствовать Генеральному плану застройки поселка, утвержденного Застройщиком.

3.5. Возведение изгороди и заборов должны быть из единого материала применяемого в поселке бежевого евроштакетника, пристройки из керамического кирпича в цвет общей концепции домов и только после согласования эскиза строения в Управляющей компании.

3.6. Резиденты обязаны письменно согласовывать с Управляющей компанией все планируемые работы на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством, не предусмотренным Генеральным планом застройки поселка (участка) с целью предотвращения повреждений инженерных коммуникаций, внешнего вида и удобствам

проживающих, а при необходимости, и с сетевыми организациями. Соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

4. Согласование нового строительства, перестройки, реконструкции сооружений на территории Поселка и смены заборов.

4.1. Любое новое строительство, смена забора, перестройка, реконструкция уже существующих зданий и сооружений, на территории Поселка возможно только после согласования с Управляющей компанией и при необходимости, с сетевыми организациями.

4.2. Собственник дома обращается в Управляющую компанию с заявлением и по результату рассмотрения заявления собственнику выдается письменный ответ. К заявлению прикладываются документы: эскиз конструкции(сооружения) в цветном формате, спецификация используемых материалов, образцы или фото (цветное)используемых материалов, генеральный план участка с постройками.

4.3. В случае не согласования нового строительства, перестройки и реконструкции, возведение заборов и иных сооружений, но работы уже выполнены, необходимо в течение 30 дней обратиться с заявлением в Управляющую компанию за согласованием, в противном случаи возведенные постройки будут считаться не соответствующими Генеральному плану поселка и правилам проживания в поселке с обязательным устранением нарушения.

4.4 Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей соседних участков и сохранения порядка.

4.5. С целью соблюдения пожарной безопасности и предотвращения травмы людей запрещается использование любой пиротехнической продукции (фейерверки, ракеты и т.п.) на территории поселка.

4.6. В соответствии с генеральным планом застройки коттеджного поселка и проектно-дизайнерским решением, все время владения и пользования домом и земельным участком собственник обязан содержать фасадную сторону дома и земельного участка (вдоль улицы) в изначальном проектно-дизайнерском решении. Нельзя делать пристройки и навесы, фасады домов должны быть свободны от каких либо навесных конструкций. Нельзя вешать белье на окнах, вносить изменения в конструкцию заборов и входных групп. Фасад дома может содержать только табличку с номером и названием дома, улицы и почтовый ящик.

5. Пользование дорогами на территории Поселка

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

5.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин марки ГАЗЕЛЬ, до 4-х тонн, для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства. Сообщить о проезде подобного транспорта и времени нахождения на территории поселка нужно заранее, особенно если транспорт может перегородить подъезд к местам инфраструктуры поселка в Службу контроля поселка.

5.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, детских площадках и в других местах общего пользования.

5.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более **20 км/час**. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории поселка.

5.5. Для благоустройства земельного участка, завоз и вывоз земли, песка или других материалов производится только в мешках и в объеме не более 3-х тонн.

5.6. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта (до 4 тонн) на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

5.7. Вывоз строительного мусора и материалов грузовым транспортом допускается исключительно с согласования Управляющей Компании.

5.8. Запрещено парковать автомобили вдоль проезжей части, на проезжей части и в других местах не предусмотренных генеральным планом поселка для парковки автомобилей.

5.9. Парковочные места допускается использовать в четком соответствии с Генеральным планом поселка. Парковочное место находится рядом с участком, согласно ген. плану поселка, парковочное место определено рядом с участком, по причине размещения коммуникаций, фонарей, электрических ящиков и колодцев и может быть смещена в сторону до 1,5 метров.

6. Мусор и отходы

6.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, и места общего пользования, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.

6.3. В случае нарушения требований п.6.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

6.4. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные у въездных ворот в Поселок.

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

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

6.7. Для строительного мусора Резиденты поселка обязаны самостоятельно приобрести мусорные контейнеры, которые допускается устанавливать на земельном участке Резидента или на его парковочном месте.

7. Уборка территории Поселка

- 7.1. Каждый Резидент обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.
- 7.2. Запрещается сжигать мусор на территории коттеджей и поселка.
- 7.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Управляющей компанией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 7.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений и цветников общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками, привлекаемыми Управляющей компанией.

8. Домашние животные

- 8.1. Резидент, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.
- 8.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- 8.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего владения только на поводке. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.
- 8.4. Запрещается выгул животных на территории детской площадки и других объектах общего пользования. Для выгула собак предусмотрена специальная площадка, которая должна содержаться в идеальной чистоте.
- 8.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий и других мест общего пользования. В случае нарушения настоящего пункта правил, с владельцев домашних животных взимается штраф в размере 3000 (Три тысячи) рублей.
- 8.6. Для удобства жителей поселка на случай потери домашнего животного, предлагаем сдать фото животного в фотоальбом, проживающих на территории поселка животных, находящегося в службе охраны.
- 8.7. Владелец домашних животных обязаны соблюдать тишину и не позволять своим животным шуметь и лаять с 22.00 часов до 8.00 часов утра.

9. Контроль за шумом

- 9.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда жители поселка отдыхают, а также во время "тихого часа" с 12.30 до 15.00.
- 9.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.
- 9.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением садовых работ .
- 9.4. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения или местах общего пользования, в не оговоренный настоящим Правилами период времени, Резидент обязан предупредить соседей и Управляющую компанию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня.

10. Поддержание порядка и рассмотрение жалоб

- 10.1. Каждый человек постоянно или временно находящийся на территории КП «Баден-Баден» должен соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. В случае обнаружения не исправности, загрязнения, нарушения внешнего вида, не правильное размещение вещей и т.д на территории и в местах инфраструктуры обязан незамедлительно сообщить в устной или письменной форме в Управляющую компанию или ответственному лицу.
- 10.2. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Резидент или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.
- 10.2. Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

11. Ответственность

- 11.1. В случае нарушения Резидентами Правил Управляющая компания вправе применить к нарушителю меры ответственности в виде компенсаций за причиненный ущерб и восстановления порядка. За повторное и многократное нарушение правил будут применяться штрафы, вплоть до выселения из поселка .
- 11.2. В случае нарушения Резидентом Правил Управляющая компания вправе обратиться в административные органы для привлечения нарушителя к административной ответственности, предусмотренной действующим законодательством.
- 11.1 Собственники домов и земельных участков несут материальную ответственность за поломку, засорения или разрушение любого объекта общей инфраструктуры, таких как сети водопровода, канализации, ливневые сети, очистные сооружения, электрические, телефонные и др. слаботочные сети, газопровод среднего давления, ТП и ГРП, брусчатки, асфальтового покрытия дорог, бордюров и тротуаров, озеленения земель общего пользования, зданий, сооружений объектов инфраструктуры, административного здания, заборов, шлагбаумов, ворот КПП и т.п. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок, администрация поселка составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу общего имущества в полном объеме, с взысканием 30% от суммы ущерба сверх суммы ущерба за работу Управляющей компании.