

Утверждено решением общего собрания
Уполномоченных представителей
Товарищества Собственников Недвижимости «Италия.ру»

Протокол от 31 мая 2019г

Общие правила содержания и использования личных земельных участков (домовладений) и эксплуатация земельных участков общего пользования на территории ТСН «Италия.ру».

Основные требования настоящих правил:

- все взаимоотношения между Владельцами земельных участков (домовладений), их семьями, иными лицами должны строиться на принципах вежливости, культурного общения и взаимопомощи;
- бережное отношение к инфраструктуре, в том числе зеленым насаждениям;
- предотвращение порчи земельных участков общего пользования, инфраструктуры, повреждения сооружений, устройствам и оборудованию, дорогам;
- использование объектов инфраструктуры только в целях, соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.
- содержание земельных участков (домовладений) в надлежащем состоянии и не допущение нарушения прав других пользователей и Владельцев других земельных участков (домовладений).

**На территории земельных участков общего пользования ТСН «Италия.ру»
запрещается:**

- распивать спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии;
- наносить на имущество, находящееся на территории ТСН «Италия.ру», а также на ограждения (заборы) земельных участков общего пользования, надписи, расклеивать объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- разводить костры, сжигать мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников;
- самовольно производить вырубку древесно-кустарниковой растительности, срезать цветы или совершать иные подобные действия;

- самовольно производить посадку крупномерных деревьев и кустарников без согласования с Правлением ТСН «Италия.ру»;
- самовольно проникать в помещения общего назначения и на огражденную территорию земельных участков общего пользования;
- прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного порядка;
- вести агитационную деятельность на территории ТСН «Италия.ру»;
- проводить несанкционированные (не согласованные) культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу на территории ТСН «Италия.ру»;
- осуществлять какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции с целью получения прибыли.

Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию ТСН «Италия.ру».

- круглосуточную вооруженную охрану территории ТСН «Италия.ру» осуществляет частное охранное предприятие, по договору с ТСН «Италия.ру»;
- в обязанности охраны входит: охрана общественного порядка, организация режима пропуска и проезда на территорию ТСН «Италия.ру», периодический обход территории ТСН «Италия.ру» по согласованному маршруту, возможность подключения объектов на пульт охранной сигнализации, оперативное реагирование на сигнал тревоги сданных объектов на пультовую охрану;
- пропускной режим определяет порядок проезда автотранспортных средств на территорию ТСН «Италия.ру». Разрешение на въезд выдается Владельцу земельного участка (домовладения), членам их семей и другим лицам - по письменной заявке Владельца в правления ТСН «Италия.ру»;
В указанном заявлении должны быть указаны: Ф.И.О. гражданина, его паспортные данные, номер автомобиля, контактный телефон;
В случае необходимости разрешения въезда на территорию ТСН «Италия.ру» гостя, работника Владельца земельного участка (домовладения), сотрудник службы охраны получает такое разрешение по личному уведомлению Владельца земельного участка (домовладения);
Пропуск на территорию ТСН «Италия.ру» автомобилей, принадлежащих Владельцу земельного участка (домовладения) и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку оформленному в правлении ТСН «Италия.ру».

Пользование дорогами и правила проезда на территории посёлка

- 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, строительных работ, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности;
- 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 20 тонн;
- проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию посёлка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00 в соответствии с пунктами настоящих Правил;

В случае участия в дорожном движении по территории ТСН «Италия.ру» Владелец земельного участка (домовладения), а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории ТСН «Италия.ру» Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств;
- водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории ТСН «Италия.ру» может осуществляться только с целью въезда - выезда с территории ТСН «Италия.ру»;
- водители, паркующие автомобили на территории посёлка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств;
- парковка автомобилей Владельцев земельных участков (домовладений) и иных лиц, гостей и т.д. производится на территории земельного участка Владельца или на гостевой парковке ТСН «Италия.ру»;
- гостевая парковка ТСН «Италия.ру» может использоваться для парковки на длительное время автотранспорта Владельцев земельных участков (домовладений), их гостей с обязательной заявкой через сотрудников охраны путем подачи заявления (уведомления).

Запрещается:

- передавать управление транспортным средством, участвующими в дорожном движении лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- осуществлять опережение и обгон транспортных средств;
- владельцу земельного участка (домовладения) размещать (оставлять на длительное время) автомашины, прицепы и другие средства транспорта вне территории принадлежащего ему земельного участка;

Правила эксплуатации инженерных коммуникаций ТСН «Италия.ру»

- все вопросы эксплуатации и использования объектов инженерных коммуникаций ТСН «Италия.ру» должны быть согласованы с Правлением ТСН «Италия.ру»;
- владелец земельного участка (домовладения) несет материальную ответственность за порчу или разрушение любого объекта инженерных коммуникаций, указанных в настоящих Правилах;
- владелец земельного участка (домовладения) обеспечивает надлежащее состояние, принадлежащей ему систем биоканализации и функционирование канализационного слива;
- в случаях обнаружения возникновения неисправностей или аварийных ситуаций в состоянии и работе инженерных систем и оборудования других конструктивных элементов на территории ТСН «Италия.ру», Владелец земельного участка (домовладения) обязан немедленно информировать о таких повреждениях и ситуациях Правление ТСН «Италия.ру»;
- при выявлении неисправностей и поломок объектов инфраструктуры, Правление ТСН «Италия.ру» составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу инфраструктуры.

Правила пользования земельными участками и домовладениями, принадлежащими Владельцам ТСН «Италия.ру».

- Владелец земельного участка (домовладения) 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.

Владелец земельного участка (домовладения) при этом обязан:

- соблюдать законодательство Российской Федерации и настоящие Правила;
- соблюдать требования пожарной безопасности;
- соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией и не допускать утечек через водоразборную арматуру;
- соблюдать правила пользования и технического обслуживания оборудования и сетей электроснабжения ТСН «Италия.ру»;
- соблюдать правила пользования и технического обслуживания оборудования и сетей газоснабжения ТСН «Италия.ру»;
- соблюдать чистоту и порядок на территории ТСН «Италия.ру»;
- бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры (требования единого регионального оператора по вывозу ТКО);
- мусор должен быть упакован и помещен в контейнер Владелецем таким образом, чтобы при его сборе была исключена возможность разрыва упаковочного материала и распространение его на территории общего пользования ТСН «Италия.ру» и на территории других Владельцев земельных участков (домовладений);
- строительный мусор вывозиться Владельцами земельных участков (домовладений) самостоятельно;
- не использовать, в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, отдельные виды ядохимикатов, и компоненты, вызывающие аллергию;
- не производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в почву на территорию земельных участков общего доступа ТСН «Италия.ру», ливневого водоотведения или на территорию земельных участков других Владельцев;
- не вывозить и не сбрасывать снег с территории земельного участка (домовладения) на проезжую часть и на земельные участки общего пользования или на территорию земельных участков других Владельцев;
- бережно относиться к объектам инфраструктуры, в том числе зеленым насаждениям;
- обеспечивать аккуратный, ухоженный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, при необходимости косить траву, не допуская распространения семян растений на территорию земельных участков других Владельцев и территорию общего пользования;
- соблюдать тишину на территории ТСН «Италия.ру» 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;

- не использовать на территории ТСН «Италия.ру» огнестрельное, пневматическое и иное оружие;
- 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 (домашних животных) в иных местах общего доступа может производиться только при наличии средств для сбора экскрементов;
- нахождение собак (домашних животных) за пределами земельного участка, принадлежащего Владельцу 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;
- владельцы, их гости несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб и не удобства, доставленные другим лицам;
- самостоятельно знакомиться с настоящими правилами, дополнениями к ним, иными документами и решениями общего собрания ТСН «Италия.ру», решениями Правления ТСН «Италия.ру», которые размещаются на официальном сайте коттеджного посёлка www.dntozerki.ru в разделе «объявления общие», а также хранятся в офисе Правления ТСН «Италия.ру» и доступны для ознакомления в рабочее время. Ответственность за последствия, связанные с незнанием настоящих правил, иными документами и решениями Общего собрания ТСН «Италия.ру», решениями Правления ТСН «Италия.ру», Владелец земельного участка (домовладения) несет самостоятельно.

Владельцу земельного участка (домовладения) на время строительства, ремонта, реконструкции своих объектов запрещается:

- при проведении строительных работ сливать остатки бетона и осуществлять промывку бетоносмесителей на общественной территории ТСН «Италия.ру» (дорогах, ливневого водоотведения), на земельные участки других Владельцев;

- складировать любой мусор и стройматериалы на земельных участках общего пользования, том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором Владельца и дорогой, а также на территории соседних земельных участков без согласования с их Владельцами;
- допускать распространения, складированного строительного мусора на своих земельных участках (домовладениях), на земельные участки общего пользования ТСН «Италия.ру» и земельные участки других Владельцев;
- переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории ТСН «Италия.ру» без получения необходимых согласований и разрешений, предусмотренных действующим правилами;
- самовольного подключать смежные земельные участки или земельные участки третьих лиц для использования электрической энергии или газа, а также самовольно подключаться к центральным системам водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения;
- 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 имеющие технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- при подготовке площади земельного участка к строительству, складирование строительных материалов, в летнее время - грунт, в зимнее время – снег на проезжую часть, на земельные участки общего доступа или на территорию земельных участков других Владельцев.

Каждый Владелец земельного участка (домовладения) обязан самостоятельно (или с привлечением третьих лиц, организаций) обслуживать:

- очистную установку биоканализации, расположенную на территории своего участка;
- электрическое ВРУ (вводно-распределительное устройство с прибором учёта электроэнергии) и дальнейшую электрическую разводку на земельном участке (домовладении), электрический котёл;
- ввод водопроводной трубы в дом от основной магистрали, прибор учёта воды с дальнейшей разводкой по земельному участку (домовладению);
- ввод в дом газовой трубы от основной магистрали, прибор учёта потребления газа с внутридомовой разводкой, газовый котёл.

Владелец земельного участка (домостроения) ТСН «Италия.ру» обязан соблюдать правила пожарной безопасности, в частности:

- не хранить на территории земельного участка (домовладения) взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой садовой техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном безопасном месте;
- не разводить открытый огонь;
- не сжигать на территории собственного земельного участка (домовладения) какой-либо мусор, листву, траву, части деревьев и кустарников;
- регулярно выкашивать сухую траву, кустарники на территории собственного земельного участка, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний, в пожароопасные периоды;
- иметь на участке простейший противопожарный инвентарь: бочку с водой, ящик с песком, лопата, топор, лестница, багор;
Рекомендуется также иметь огнетушители в зависимости от защищаемой площади жилого дома;
- не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем;
- не производить посадку и не допускать рост деревьев под линиями электропередач;
- не допускать перегрузку электрической сети. Производить замену автоматов, предохранителей и электрического счетчика только специалистами организации обслуживающей сети поселка.

Каждый Владелец земельного участка (домовладения) при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) должен:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону МЧС тел. 010, в пожарную охрану (пост в д.п. Мочище тел. 294 54 44), на пост охраны ТСН «Италия.ру» тел. +7 913 743 13 06. (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять все возможные меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
- оказывать содействие пожарной охране при тушении пожара;
- для проведения необходимых инспекций и комиссионных обследований, собственник земельного участка обязан обеспечить доступ на земельный участок и в строения, расположенные на нем, сотрудников органов местного самоуправления, органов исполнительной власти, технических инспекций, сотрудников Правления ТСН «Италия.ру», исполнение которыми должностных обязанностей в пределах своих полномочий требует доступа на участок и в строения.

Процедура наложения штрафных санкций:

- факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Правлением ТСН «Италия.ру», путем составления Акта регистрации нарушения, с указанием даты и времени его совершения, а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения;
- владельцу земельного участка (домовладения), допустившего нарушение, выдается письменное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил с указанием сроков устранения, допущенного нарушения; Владелец земельного участка несет ответственность не только за свое допущенное нарушение, но в полной мере за нарушение допущенное его гостями, работниками на территории ТСН «Италия.ру»;
- при несоблюдении настоящих Правил, к Владельцу земельного участка (домовладения) применяются штрафные санкции, размер которых определяется решением общего собрания членов ТСН «Италия.ру» и составляет сумму, причиненного ущерба и восстановительных работ по благоустройству (если таковы имеются);
- оплата суммы штрафа производится в бухгалтерию Правления ТСН «Италия.ру» или на р/счет ТСН «Италия.ру»;
- средства, полученные ТСН «Италия.ру» в результате наложения штрафных санкций, направляются на устранение причиненного ущерба и на благоустройство территории посёлка.