

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в ЭЖК «Эдем»

(143441, МО, Красногорский р-н, дер. Гаврилково)

Редакция 27.10.2009

Определения

Поселок – ЭЖК «Эдем», 143441, Московская Область, Красногорский район, деревня Гаврилково.

Житель поселка – частное лицо, законно проживающее (имеющее право проживать) на территории поселка, то есть собственник/владелец жилых или нежилых помещения (имеющий свидетельство о собственности, акт сдачи-приемки или инвестиционный договор), арендатор помещений. Члены семьи жителя (в понимании Семейного Кодекса РФ), так же считаются жителями поселка.

Гость поселка – частное лицо, пребывающее на территории поселка по приглашению конкретного Жителя.

ТСЖ – Товарищество собственников жилья ЭЖК Эдем, действующее на основании Устава.

Правление – Правление ТСЖ ЭЖК Эдем, действующее на основании Устава.

Управляющая Компания (УК) – организация, в соответствии с заключенными договорами управляющая Общедолевой собственностью жителей многоквартирных домов и Общедолевой собственностью жителей поселка, обеспечивающая предоставление коммунальных и иных услуг.

Служба безопасности – сотрудники организации, которые на основании заключенных договоров осуществляют дежурство на территории Поселка и контроль соответствующих пунктов данных Правил. Так же данную функцию могут выполнять сами Жители, действующие по решению Общего собрания жителей (дружины).

Администрация – Председатель ТСЖ, уполномоченные члены Правления ТСЖ, ответственные сотрудники УК и Службы безопасности.

Общая территория – земли общего пользования (дороги, тротуары, бульвары, газоны, водоемы, детские и спортивные площадки т.п.).

Общедолевая собственность – собственность всех жителей поселка в соответствии с ЖК РФ, ЗК РФ и решениями судебных инстанций.

Вступление

Мы верим, что живем в цивилизованном мире, где люди руководствуются в своих поступках не запретами, а разумом. Правила проживания для Жителей созданы для того, чтобы обеспечить комфортное и добрососедское проживание в Посёлке, они дополняют договорные отношения и соответствующие нормы закона. Каждый Житель должен знать, что его реализация его прав, не должна ущемлять права соседа. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Посёлка на основе принципов самоорганизации и самофинансирования Жителей.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила проживания (далее Правила) являются официальным внутренним документом Поселка и обязательны для соблюдения всеми Жителями, Гостями, сотрудниками УК, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания/работы и движимое – для целей перемещения.

1.2. Каждый Житель обязан прикладывать 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 или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

1.3. Поселок предназначен для комфортного и безопасного проживания Жителей и Гостей.

- 1.4. Жители обязаны бережно относиться к Общей территории и Общедолевой собственности.
- 1.5. Правила разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Уставом ТСЖ «ЭЖК Эдем» и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.
- 1.6. Правила подлежат утверждению общим собранием жителей и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) собственников/владельцев, принявших участие в общем собрании. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию жителей. В целях полной реализации положений данных Правил, Правление ТСЖ имеет право разрабатывать и утверждать дополнительные документы, не противоречащие Правилам.
- 1.7. Утвержденные общим собранием Правила хранятся в офисе ТСЖ и доступны для ознакомления в рабочее время всеми лицами, указанными в пункте 1.1. Правил.
- 1.8. Контроль за соблюдением Правил осуществляется Администрацией.

2. Финансирование работ по содержанию территории Поселка

- 1.1. Житель обязан в соответствии с договором, заключенным с ТСЖ/УК, оплачивать коммунальные ресурсы, предоставляемые услуги и техническое обслуживание.
- 1.2. Житель обязан вносить целевые взносы по содержанию и благоустройству Поселка, утвержденные Общим собранием ТСЖ.
- 1.3. Финансирование работ по ремонту помещений (внутренняя отделка, фасады, крыши, инженерные коммуникации внутри объекта недвижимости) каждый собственник/владелец производит в индивидуальном порядке, а в части многоквартирных домов - Жителями дома, объединенными для этих целей.
- 1.4. Правление имеет право запретить выдачу любых запрашиваемых Жителем помещения документов, имеющим задолженность по оплате коммунальных и иных платежей до момента полного погашения задолженности.

3. Переустройство, ремонтно-строительные работы, содержание помещений

3.1. Переустройство и ремонтно-строительные работы в помещениях собственников/владельцев производятся строго в соответствии с «Правилами проведения ремонтно-строительных работ», которые утверждаются Правлением и регламентируют процедуру согласования по составу и срокам проведения с Администрацией и соседями следующих работ:

- демонтаж и возведение наружных стен, фасадные, кровельные, земляные и иные работы, проводящиеся снаружи помещения;
- затрагивающих конструкцию общих и несущих стен, инженерных систем в многоквартирных домах и таунхаусах
- связанных с повышенным шумом.

Так же регламентируется порядок регистрации, проживания и перемещения по территории Поселка исполнителей ремонтно-строительных работ.

3.2. Житель – собственник/владелец помещения обязан требовать неукоснительного соблюдения «Правил проведения ремонтно-строительных работ» от исполнителя ремонтно-строительных работ.

3.3. Ремонтные и отделочные работы внутри помещения остаются в исключительной компетенции Жителя.

3.4. Ущерб, нанесенный Общедолевой собственности или собственности другого Жителя в результате ремонтно-строительных работ, должен быть компенсирован за счет Жителя - собственника/владельца помещения.

3.5. Запрещается возводить строения, устанавливать заборы или иные ограждения на Общей территории, кроме как по решению Общего собрания.

3.6. Собственник/владелец или наниматель помещения, арендатор помещения обязан обеспечить доступ технического персонала ТСЖ/УК в своё помещение, для регламентного технического обслуживания общих коммуникаций проходящих через территорию его собственности, а также, для произведения необходимых работ по поиску и устранению аварий в рамках соответствующего пункта Договоров, заключенных с ТСЖ/УК.

3.7. При длительном отсутствии каждый Житель должен заботиться о том, чтобы его помещение в случае опасности могло быть доступно для предотвращения или устранения повреждений.

3.8. Житель обязан использовать помещение строго по назначению.

4. Пропускной режим

4.1. Подробные «Правила пропуска и пребывания на территории поселка» разрабатываются, утверждаются, изменяются и дополняются Правлением.

4.2. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники, в том числе, находящейся в собственности Жителей, возможен исключительно для:

- погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства;
- осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега;
- предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

Стоянка на территории поселка грузового транспорта, не связанная с разгрузкой /погрузкой, запрещена, вне зависимости от принадлежности данного транспорта.

4.3. Пропуск транспорта осуществляется исключительно по пропускам: для Жителей - по постоянным, для гостей и иных посетителей поселка - по временным.

4.4. Водители автотранспорта, а также мотоциклов и скутеров обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим - не более 10 км/час. На территории Поселка пешеходы имеют преимущество перед транспортными средствами, однако не должны намеренно создавать помех транспортным средствам на проезжей части.

4.5. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств, подъезды к домовладениям других Жителей и входы в подъезды многоквартирных домов.

4.6. На общей территории запрещается мойка и ремонт транспортных средств, стоянка с работающим двигателем более 5 минут.

4.7. Пропуск пешеходов на территорию осуществляется исключительно через контрольно-пропускной пункт с визуальным контролем со стороны Службы безопасности.

4.8. Служба безопасности должна пресекать попытки проникновения на территорию поселка лиц, не являющихся Жителями и гостями поселка.

4.9. Не допускается нахождение в Посёлке посторонних лиц, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и др. В случае, если такое лицо обратится к собственнику помещения, последний должен незамедлительно сообщить об этом в Администрацию.

5. Уборка территории Поселка и озеленение

5.1. На основании заключенных договоров с Жителями ТСЖ/УК осуществляет:

- уборку и содержание Общей территории (включая вывоз снега, мытье, подметание, стрижку газонов и т.п.),
- вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов.

5.2. Каждый Житель обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

5.3. Бытовой мусор и пищевые отходы складываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные у фасада каждого дома.

5.4. Строительный и крупногабаритный мусор Житель обязан вывозить за свой счет, оперативно оплачивая данную услугу ТСЖ/УК.

5.5. Запрещается мусорить на Общей территории.

5.6. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов, порча газонов на Общей территории.

5.7. Посадка растений: цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на Общей территории разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Администрацией.

6. Содержание животных

6.1. Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

6.2. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях в соответствии действующими требованиями законодательства, если они не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей, не вредят общему имуществу и не нарушают тишину и порядок.

6.3. Категорически запрещен выгул собак:

- на Общей территории без поводка;
- на детских и спортивных площадках, а так же примыкающих к ним территориях.

6.4. Владельцы, выгуливающие домашних животных на Общей территории, должны немедленно убирать за ними экскременты.

7. Контроль за шумом

7.1. Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Покой в многоквартирном доме/таунхаусах/коттеджах/угловых секциях зависит, в первую очередь, от тактичного поведения жильцов. Поэтому требуется: соблюдать принятый «тихий час» и не выполнять нарушающие тишину работы или не заниматься какой-либо другой деятельностью, нарушающей тишину, во время «тихого часа» (громкая музыка и речь, шумные игры и мероприятия, запуск фейерверков и петард).

7.2. Для «тихого часа» устанавливается следующее время:

в рабочие дни с 23-00 до 8-00 часов, в выходные и праздничные дни с 23-00 до 10-00.

7.3. Проведение ремонтно-строительных работ, связанных с шумом запрещено в рабочие дни с 19-00 до 9-00 часов, в выходные и праздничные дни круглосуточно. «Правила проведения ремонтно-строительных работ» (пункт 3.1.) могут устанавливать более жесткие требования к времени проведению данных работ.

8. Рассмотрение жалоб

8.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Администрацию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил, места и времени.

8.2. Администрация обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

9. Ответственность за несоблюдение Правил

9.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении Жителя, либо в его доме, лежит на самом Жителе.

9.2. Все собственники, сдающие помещения внаём, ответственны за то, чтобы установленные Правила включались в условия договора о найме. При нарушениях Правил съёмщиком собственник помещения обязан потребовать от него соблюдения Правил, а в случае повторного нарушения Правил немедленно или в установленный срок, - разорвать контракт.

9.3. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником Администрации с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью очевидца или ссылкой на данные камер видео наблюдения.

9.4. В зависимости от правовых последствий конкретного нарушения Администрация имеет право:

- указывать Жителю о недопустимости нарушений Правил;
- доводить до Жителей информацию о нарушителе;
- лишать права нарушителя заключать договора с ТСЖ/УК на общих условиях;
- обращаться с заявлениями и жалобами в контролирующие органы;
- обращаться в соответствующие органы с требованием наложить административное взыскание;
- обращаться в органы охраны правопорядка;
- обращаться в судебные инстанции.

Подписи сторон

С Правилами ознакомлен, экземпляр Правил получил.	
Житель _____	ФИО
Адрес	телефон 1 _____ телефон 2 _____
Председатель ТСЖ «Эдем» _____	ФИО
Директор УК _____	ФИО