

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И НАХОЖДЕНИЯ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
ОМАКУЛМА АННИНО**

Настоящие Правила проживания и нахождения в Жилом комплексе («ОМАКУЛМА АННИНО») (далее – «Правила») носят обязательный характер для исполнения всеми Собственниками Домовладений, расположенных на территории Жилого комплекса (далее – «Собственники») и членами их семей, а также другими лицами, постоянно либо временно пребывающими на территории Жилого комплекса, приглашенными Собственниками (далее – «Пользователи»), использующими постоянно или временно недвижимое имущество Собственников и Имущество общего пользования (контрольно-пропускные пункты, улично-дорожную сеть, объекты благоустройства, ограждение Земельных участков и Жилого комплекса, инженерные системы и сети и проч.) на территории Жилого комплекса.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила имеют целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Жилого комплекса на основе принципов самоорганизации и самоконтроля со стороны Собственников посредством привлечения Управляющей компании.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Собственники заинтересованы в распространении и пропаганде настоящих Правил среди как внутри Жилого комплекса, так и на прилегающих территориях.

1.3. Каждый Собственник обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, Пользователей и любых иных лиц, временно находящихся на территории Жилого комплекса.

1.4. За достойное поведение и выполнение настоящих Правил на территории Жилого комплекса членами семей и Пользователями ответственность несет Собственник.

1.5. Управляющая компания при обнаружении фактов нарушения настоящих Правил составляет акты и направляет их соответствующему Собственнику. Собственник обязан в течении 3 (Трех) дней после получения акта, связаться с Управляющей компанией для урегулирования возникших вопросов.

2. Внешний вид земельных участков и построек на территории Жилого комплекса.

2.1. Каждый Собственник, приобретая Домовладение в Жилом комплексе, берет на себя обязательство соблюдения установленных градостроительных регламентов, правил землепользования и застройки, выполнения требований настоящих Правил.

2.2. Архитектурно-визуальный облик Жилого комплекса является общим достоянием всех Собственников, позволяющим наращивать капитализацию Домовладений и Имущества общего пользования. Архитектурно-визуальный облик Жилого комплекса свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

2.3. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие Собственников и Пользователей, в первую очередь детей, у которых формируется бережное отношение к природе, месту обитания, стремление сохранять его красоту и окружающую природную среду.

Каждый Собственник обязан обеспечивать аккуратный внешний вид Домовладения, включая все постройки внутри Домовладения, так, чтобы они не диссонировали с окружающей застройкой и архитектурно-визуальным обликом Жилого комплекса. Планируя новую постройку или реконструкцию, Собственник обязан согласовать эскизный проект с Управляющей компанией.

Собственник соглашается с тем, что 5-ти метровая придомовая территория земельного участка собственника предназначена исключительно для зеленых насаждений.

В целях соблюдения единообразного архитектурного стиля Жилого комплекса указанная зона не предназначена для возведения каких-либо зданий/сооружений.

2.4. Запрещается замена и изменение цветового решения ограждения, установленного по периметру участка.

2.5. Запрещается обустройство ограждений по переднему фронту участка.

2.6. Строительство гаражей и подсобных помещений разрешено только по типовому проекту, согласованному с Управляющей компанией.

2.7. Строительство бань, беседок, складов, и других сооружений и малых архитектурных форм должно быть согласовано с Управляющей компанией.

2.8. Собственники обязаны содержать фасады принадлежащих им жилых домов в аккуратном состоянии: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали

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 и должен соответствовать архитектурно-визуальному облику Жилого комплекса. Спорные ситуации и решения, касающиеся архитектурно-визуального облика Домовладения, Собственник обязан согласовать с Управляющей компанией.

2.9. Остекление террас, балконов, установка кондиционера на внешнем фасаде допускается только по типовому проекту, согласованному с Управляющей компанией.

2.10. Установка рекламных и информационных щитов разрешается только по согласованию с Управляющей компанией.

2.11. Благоустройство Жилого комплекса и организация парковок регулируется Управляющей компанией.

2.12. Состояние земельных участков перед жилыми домами должно быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник пострижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

2.13. Замечания со стороны Управляющей компании по неудовлетворительному состоянию архитектурно-визуального облика Домовладения и состоянию земельных участков должны добровольно устраняться Собственниками. При невозможности мирного разрешить спора между Собственником и Управляющей компанией, спор может быть передан в суд.

3. Пользование улично-дорожной сетью на территории Жилого комплекса

3.1. Водители, временно паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда спецтехники и МЧС, скорой помощи.

3.2. Запрещается парковка автомобилей вне границ специально оборудованных парковочных мест как на земельных участках, принадлежащих Собственникам, так и на территории Жилого комплекса в целом.

3.3. Территория, расположенная за границами земельного участка, принадлежащего Собственнику, является частной. Управляющая компания, как титульный арендатор данной территории, оставляет за собой право фиксировать факты незаконного использования частного имущества в качестве парковочного места, и в соответствии со ст.65 Земельного кодекса РФ в одностороннем порядке начислять плату за его использование из расчета 2.000 рублей за 1 кв.м ежемесячно. Использование таких земельных участков владельцами автомашин является конклюдентными действиями, которыми Собственник выражает свое согласие на оговоренные в настоящем пункте условия.

3.4. Если же при этом нарушены требования пунктов 3.1. и 3.2. настоящих Правил, Собственник обязан, кроме того, незамедлительно убрать автомобиль по требованию должностных лиц Управляющей компании.

3.5. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории Жилого комплекса установленный скоростной режим – не более 20 км\час.

3.6. Запрещается мыть автомобили вне земельного участка, принадлежащего Собственнику.

4. Пользование общими территориями, спортивным, развлекательным оборудованием и инвентарем, детскими площадками

4.1. Пользование общими территориями Жилого комплекса, спортивным, развлекательным оборудованием и инвентарем, детскими площадками организуется Управляющей компанией в интересах Собственников и Пользователей.

4.2. Настоящие Правила должны быть в размещены в общем доступе и соблюдаться всеми находящимися на территории Жилого комплекса лицами.

4.3. При нанесении ущерба оборудованию и инвентарю, виновное лицо обязано возместить действительный ущерб.

4.4. Содержание в должном порядке общих территорий Жилого комплекса, спортивного, развлекательного оборудования и инвентаря, детских площадок возложено на Управляющую компанию и финансируется за счет соответствующих платежей собственников.

5. Мусор и отходы

5.1. На территории Жилого комплекса запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, специально не предназначенных для этого.

5.2. В случае нарушения требований п.5.1. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайший срок ликвидированы совершеннолетним лицом (Собственником или Пользователем), имеющим отношение к нарушителю.

5.3. Бытовой мусор и пищевые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные в отведенных местах.

5.4. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер таким образом, чтобы при обслуживании контейнера была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

5.5. Складирование любого вида мусора на участках запрещено.

5.6. Строительный мусор, образовавшийся в результате ремонта и других видов работ должен быть вывезен в течение не более 5 (Пяти) дней после окончания работ. В случае затяжных ремонтных работ мусор должен вывозиться по мере его образования.

5.7. Вывоз строительного и/или иного негабаритного не бытового мусора осуществляется собственником самостоятельно и за свой счет. В случае, если Собственник выбросит такой мусор на площадку для сбора бытового мусора, или оставит его на территории общего пользования, Управляющая компания составляет об этом соответствующий Акт и в счете-квитанции в следующем расчетном месяце в одностороннем порядке начисляет дополнительную плату в размере, покрывающем расходы Исполнителя на вывоз строительного мусора.

5.8. Вывоз строительного, негабаритного и иного не бытового мусора является конклюдентными действиями, которые Собственник выражает свое согласие на условия, оговоренные в п.5.7. настоящих Правил.

5.9. Запрещается сжигать мусор на территории Жилого комплекса.

6. Домашние животные

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. Собственник, на территории Домовладения которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни, здоровья и имущества всех Собственников и Пользователей Жилого комплекса, а также тишину и порядок.

6.3. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, собирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

6.4. Содержание на территории Жилого комплекса скота, домашних птиц и диких зверей регулируется особыми правилами и допускается только в пределах отдельных территориальных зон и только по согласованию с Управляющей компанией.

6.5. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего владения только на поводке, средних и крупных пород – в наморднике. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях Жилого комплекса без присмотра.

6.6. Запрещается выгул животных на территории детских площадок.

6.7. Запрещается выпускать животных и спускать их с цепи и поводков в ночное время даже на территории собственного Домовладения.

6.8. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убирать экскременты своего питомца с общественных территорий.

7. Контроль за шумом

7.1. Уровень шума является важным психофизическим фактором, оказывающим непосредственное влияние на здоровье и самочувствие Собственников и Пользователей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность населения и застройки территории Жилого комплекса значительно снижают уровень шумового воздействия, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Жилого комплекса.

7.2. На территории Жилого комплекса необходимо соблюдать тишину и избегать необоснованного увеличения уровня шума. Шум в вечернее и ночное (с 22-00 до 08-00 время), когда Собственники и Пользователи Жилого комплекса отдыхают, запрещен.

7.3. Контроль за шумом осуществляют сами жители. При обращении их с жалобами в Управляющую компанию, должностные лица Управляющей компании делают необходимые напоминания нарушителям.

8. Рассмотрение жалоб

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

8.2. Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе, а также уведомить инициатора жалобы в течение 10 (Десяти) дней с момента ее поступления.

9. Обеспечение пропускного режима

9.1. В целях обеспечения безопасного и комфортного проживания на территории Жилого комплекса введен пропускной режим.

9.2. На въездах в Поселок оборудованы контрольно-пропускные пункты, снабженные автоматическими шлагбаумами и видеокамерами.

9.3. На контрольно-пропускных пунктах установлено дежурство сотрудников Управляющей компании. Они ведут Журнал въезда и выезда машин на территорию Жилого комплекса и осуществляют контроль ввозимого и вывозимого имущества на сторонних автомобилях, выписывают соответствующие пропуска.

- 9.4. Сотрудники КПП ведут учет и выписку пропусков всем лицам, не являющихся Собственниками и членами их семей.
- 9.5. В случае необходимости Собственник подает заявку на пропуск автомашин для ввоза-вывоза имущества или товаров заблаговременно, не менее, чем за 2 часа до прибытия автомобиля, с указанием цели и времени посещения, от какой организации должен прибыть автомобиль, на какое время.
- 9.6. Собственники и члены их семей проезжают, пользуясь брелоками, открывающим автоматический шлагбаум. В случае неисправности или отсутствия брелока, водитель обязан предъявить на КПП водительское удостоверение или паспорт и документы на Домовладение.
- 9.7. В случае необходимости пропуска гостей Собственник подает Заявку заблаговременно, не менее, чем за 2 (Два) часа до их прибытия, с указанием цели и времени посещения, и заказывает на КПП пропуск. Лицо, не принадлежащее к числу Собственников и членов их семей, находящееся на территории Жилого комплекса, должно иметь этот пропуск при себе и предъявлять по требованию должностных лиц Управляющей компании.
- 9.8. Расходы на оборудование КПП и обеспечение пропускного режима включаются отдельной строкой в ежемесячную счет-квитанцию.
- 9.9. В случае привлечения лицензированной охранной организации для контроля за правопорядком на территории Жилого комплекса по договору с Управляющей компанией, указанные расходы также включаются отдельной строкой в ежемесячную счет-квитанцию.
- 9.10. На территории Жилого комплекса Управляющая компания устанавливает информационные щиты с указанием необходимой информации, как действовать в чрезвычайных ситуациях, как вызвать аварийные службы, полицию и скорую помощь.
- 9.11. На территории Жилого комплекса Управляющая компания обеспечивает круглосуточное дежурство коммунальной аварийной службы.

10. Ответственность

10.1. В случае нарушения Собственником настоящих Правил, Управляющая компания вправе обратиться в органы внутренних дел, административные или судебные органы для привлечения нарушителя к административной, общегражданской или уголовной ответственности, предусмотренной действующим законодательством.

«ПРОДАВЕЦ»

«ПОКУПАТЕЛЬ»

**Общество с ограниченной ответственностью
"ЖНК-ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Генеральный директор

_____/В. А. Басина/

_____/

/