

НП «Новые Вешки»

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «НОВЫЕ ВЕШКИ»**

Утверждено
Протоколом Общего собрания членов
НП «Новые Вешки» № 1/12 от 30 июня 2012г.
(с изменениями и дополнениями по решению Общих собраний)



Московская область

Преамбула

Правила проживания, которые изложены в настоящем документе (далее – Правила), являются результатом общественного соглашения всех домовладельцев жилого комплекса (Посёлка) «Новые Вешки», объединённых на основе компактного проживания в пределах обособленной территории и осознающих взаимную ответственность за создание и поддержание благоприятных условий для такого проживания.

Правила основаны на правовых нормах действующего законодательства, и представляют собой упорядоченную совокупность правил, направленных на создание и поддержание благоприятных условий для проживания, охраны жилищных и иных прав граждан, с учетом особенности проживания в обособленном жилом комплексе. Никакие положения данных Правил не подразумевают и не должны трактоваться как умаление гражданских прав и свобод домовладельцев или нанимателей помещений, а также проживающих с ними лиц.

При этом предполагается добропорядочность каждого жителя Посёлка и отсутствие с его стороны сознательного причинения какого-либо вреда другим жителям.

Все домовладельцы, принимая установленные Правила, соглашаются выполнять их без какого-либо принуждения, в том числе подразумевая, что фактическое и преимущественное проживание домовладельца в другом месте, а также передача права пользования жилым помещением другим лицам, не влекут за собой освобождения от обязанностей по соблюдению данных Правил.

Принимая эти Правила, домовладельцы также имеют в виду обязательность их соблюдения лицами, совместно с ними проживающих, гостями, а также лицами, которым домовладельцы передали помещения во владение на условиях найма (аренды) или которых домовладельцы привлекли для выполнения ремонтных и монтажных работ.

Домовладельцы также принимают на себя бремя ознакомления с Правилами лиц, проживающих совместно с домовладельцем; лиц, которым домовладельцы передали помещение во владение на условиях найма (аренды) или которых домовладельцы привлекли для выполнения ремонтных и монтажных работ, а также своих гостей и следить за соблюдением Правил указанными лицами;

Нарушение Правил проживания может быть подвергнуто общественному обсуждению жителями Посёлка, а Партнерство вправе сделать замечание нарушителю и засвидетельствовать факт нарушения.

В случаях, когда имеет место прямое нарушение охраняемых законом прав других домовладельцев, Партнерство вправе обратиться за защитой общественного порядка и восстановления нарушенных прав жителей в компетентные и другие контролирующие органы. Указанная мера рассматривается как крайняя и применяется в случаях, не терпящих отлагательства, а также когда все другие методы убеждения и исправления ситуации не могут достичь предполагаемого результата.

Общая информация

Название	Жилой Комплекс «Новые Вешки»
Адрес	Россия, Московская область, г.о. Мытищи, поселок Вешки
Управляющая компания (Партнерство)	НП «Новые Вешки» Телефон Управляющей компании: 8 (495) 646-06-57 – с 9.00 до 20.00 (ежедневно), обеденный перерыв с 13.00 до 14.00 Телефон дежурной службы: + 7 (963) 626-62-45 (круглосуточно) Электронный адрес: npnv.reception@gmail.com
Количество жилых домов (проект)	550
Имущество (места) общего пользования	принадлежащее Партнерству имущество, в виде: - объектов благоустройства (парки, спортивные и детские площадки, клумбы, заборы и ограждения, др.); - объектов улично-дорожной сети (дороги, пешеходные дорожки, тротуары, знаки и указатели, др.); - инженерной инфраструктуры (системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, бытовой и ливневой канализации, уличного освещения, др.); предназначенное для нормальной жизнедеятельности Поселка

(раздел дорабатывается с целью включения более детальной информации об имуществе общего пользования)

Правила проживания

1. Правовое регулирование проживания на территории Жилого Комплекса «Новые Вешки»

Правовое регулирование проживания на территории Жилого Комплекса «Новые Вешки» основывается на:

- 1.1. Настоящих Правил проживания, которые были утверждены Протоколом Общего собрания членов НП «Новые Вешки» № 1/12 от 30 июня 2012г., и в последующем дополнены/изменены на основании решений Общего собрания;
- 1.2. Уставе НП «Новые Вешки»;
- 1.3. Применимых положениях действующего законодательства.

2. Общие правила

2.1 Каждый домовладелец соглашается принять на себя следующие обязательства перед всеми остальными жителями Посёлка:

- а) использовать принадлежащее домовладению в соответствии с целевым назначением;
- б) соблюдать санитарно-гигиенические нормы содержания дома и прилегающей территории, т.е. своевременно очищать фасадную часть дома и индивидуальный участок от мусора, не допускать засорения лотков ливневой канализации;
- в) обеспечивать своевременный и надлежащий уход за зелеными насаждениями и газоном на своем земельном участке;
- г) соблюдать режим тишины на территории Посёлка с 22:00 до 8:00 часов в будние дни за исключением аварийных и/или восстановительных работ, работы в будние дни проводить с перерывом с 13.00 часов до 15.00 часов.
- д) исключать провоз на территорию Посёлка и хранение опасных отравляющих, токсичных и пахнущих веществ, взрывоопасных материалов и сообщать Партнерству о ставших известными случаях такого провоза другими лицами;
- е) парковать личный автотранспорт и размещать другие механические транспортные средства только в гараже и на придомовой территории. Допускается временная парковка транспортных средств вдоль (параллельно) проезжей части дороги у пешеходной дорожки (без заезда на дождеприемные лотки). При этом остановка автомобиля не должна создавать помех движению других автомобилей и передвижению пешеходов;
- ж) складировать бытовые отходы в установленные для этих целей места, и своевременно обеспечивать отчистку (индивидуальные контейнера). Складирование и вывоз строительного мусора (в том числе грунта и дерна), а также крупногабаритных вещей (использованная бытовая техника, коробки, мебель и т.п.) осуществляется домовладельцем путем заказа отдельного мусорного контейнера или транспорта грузоперевозки;
- з) бережно относиться к Имуществу общего пользования: ограждениям по периметру и внутри Посёлка, оборудованию парков и детских площадок, устройствам освещения, покрытию дорожных проездов и тротуаров, уличным знакам и указателям, мусорным ящикам и другому имуществу;
- и) обеспечивать и соблюдать меры пожарной безопасности, иметь в доступной близости первичные средства тушения огня и противопожарный инвентарь в соответствии с нормами Правил пожарной безопасности;

- к) допускать в помещения домовладения, а также на территорию земельного участка представителей Партнерства, а также специализированных организаций для устранения аварий, проведения ремонтно-восстановительных работ, осмотра состояния инженерного оборудования, приборов учёта потребляемых ресурсов;
- л) оказывать посильное содействие в устранении аварийных ситуаций и проведении спасательных работ;
- м) не портить внешний вид дома и земельного участка, т.е. не выставлять рекламных щитов (баннеров), не вывешивать белье и иные вещи в местах доступных для обозрения с улицы или территории соседних домовладений;
- н) рекламная информация о продаже и аренде дома должна размещаться на рекламных табличках, установленного Советом Партнерства образца, перед домом на территории приусадебного участка. Высота таблички не должна превышать 1,5 метров (решение общего собрания № 1/16 от 05.06.2016).
- о) не производить ландшафтных работ, нарушающих процесс дренирования и/или влекущих затопление соседних участков;
- п) не производить посадку деревьев (кустов) влияющих на естественную инсоляцию соседних земельных участков и домовладений, в том числе создающих риск возникновения аварийных ситуаций на внутрипоселковых инженерных сетях;

2.2 Домовладельцы считают недопустимым и солидарны в решении запретить на территории Посёлка:

- а) возводить ограждающие конструкции (заборов);
- б) нарушение охранных зон подземных коммуникаций;
- в) распылять или иным способом наносить на земельном участке ядохимикаты и компоненты, вызывающих аллергию;
- г) высаживать деревья или иные виды растений вызывающие аллергическую реакцию либо иным способом способные оказать негативное воздействие на самочувствие и здоровье жителей Посёлка;
- д) использовать домовладение для ведения предпринимательской деятельности и в производственных целях;
- е) сбрасывать снег (грязь и мусор) с придомовой территории на проезжую и пешеходную часть, участки других домовладельцев, вывод талых вод в бытовую канализацию Посёлка;
- ж) передвижение по территории Посёлка на мопедах и других транспортных средствах с повышенным уровнем шума во время действия, установленного настоящими правилами режима тишины (запрещено использование квадроциклов на территории коттеджного поселка «Новые Вешки» (решение общего собрания № 2/21 от 06.10.2021));
- з) производить вырубку деревьев и кустарников на общей территории Посёлка;
- к) осуществлять мойку автомашин и иных транспортных средств на общей территории Посёлка, производство их ремонта, слив бензина и масел;
- л) сбрасывать в санитарные узлы мусор и отходы, засоряющие канализацию;
- м) переоборудовать на собственном земельном участке проходящие под ним инженерные коммуникации;
- н) подключать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
- о) нарушать имеющиеся схемы учёта коммунальных услуг;

- п) применять дуговые прожектора, свечи и хлопушки, запускать фейерверки и организовывать другие световые пожароопасные эффекты (в том числе пиротехнические) без согласования с Администрацией;
 - р) производство работ, которые затрудняют или результат которых может затруднить доступ к инженерным коммуникациям, запорным и отключающим устройствам;
 - с) оставлять на проезжей части крупногабаритные предметы спортивного инвентаря, в том числе водные (моторные, гребные, несамоходные) и наземные спортивные транспортные средства;
 - т) производить смену указателей номеров на домовладениях без согласования с Администрацией;
 - у) разжигать костры, сжигать бытовые отходы, мусор и др.;
 - ф) ведение рекламной деятельности (вывешивание плакатов, разнос рекламных листов и т.п.).
 - х) прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука с помощью акустических и музыкальных систем за пределы домовладения; положение о запрете прослушивания радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука с помощью акустических и музыкальных систем за пределы домовладения.
- 2.3 Домовладельцы считают разумным согласиться с тем, что только по согласованию с Партнерством, с учетом требований Основных Правил соблюдения архитектурных, дизайнерских, строительных и планировочных решений Жилого комплекса «Новые Вешки» и, при условии соблюдения установленного порядка оформления разрешительной документации возможно:
- а) возведение вспомогательных строений на принадлежащем домовладельцу земельном участке;
 - б) производство ландшафтных работ на принадлежащем ему земельном участке (в том числе высадка зеленых насаждений);
 - в) ремонт и восстановление фасадов жилых домов, а также подъездных и пешеходных дорожек домовладения;

3. Контрольно-пропускной режим на территории ЖК «Новые Вешки»

3.1 Общие понятия

Территория Жилого Комплекса «Новые Вешки» подлежит круглосуточной охране (со стационарными и патрулирующими постами). Наружный периметр территории обнесен металлическим и деревянным забором. Доступ в Поселок осуществляется через контрольно-пропускной пункт центрального въезда (Рис. 1 – Въезд в ЖК «Новые Вешки») в пропускном режиме.

3.2 В Посёлке установлено два типа пропусков (решение общего собрания № 1/16 от 05.06.2016):

1. Программируемый электронный пропуск для пешехода или автомобиля;
2. Разовый пропуск пешехода или автомобиля по заявке домовладельца либо иного уполномоченного лица.

ВНИМАНИЕ: При утере пропуска или изменении фамилии следует незамедлительно сообщить об этом в Управляющую компанию. Пропуск будет восстановлен/заменён.

3.2.1 Электронные пропуска

Для оформления электронного пропуска домовладелец или уполномоченное им лицо должно оформить запрос в Управляющую компанию по утвержденной форме (Приложения №1) с приложением ксерокопии паспорта физического лица (для пешеходов), с приложением ксерокопии паспорта физического лица и технического паспорта автомобиля (для проезда на автомобиле).

Пропуск должен быть изготовлен Управляющей компанией не позднее 24 часов с момента подачи запроса.

Электронные пропуска, для срабатывания которых требуется непосредственный контакт со считывающим устройством, программируются и предоставляются Управляющей компанией на возмездной основе.

Запрещается использование или передача пропуска другому лицу, либо для проезда иного автомобиля. При входе/въезде на территорию комплекса сотрудник службы охраны проверяет наличие пропуска и при необходимости сверяет его подлинность с документом, удостоверяющим личность пешехода либо базой данных по пропускам на автомобиль. При несовпадении данных, указанных в пропуске и указанных выше документах, либо срок действия пропуска истек должно быть отказано в проходе/проезде на территорию Жилого Комплекса, а пропуск подлежит изъятию.

3.2.2 Разовый пропуск

Домовладелец или уполномоченные им лица вправе предварительно заказывать разовый (гостевой) пропуск на территорию поселка одним из следующих способов:

- I. Подать заявку в поселковом приложении «Консьерж»;
- II. Подать заявку по телефону +7 (495) 204-18-54.

При заказе пропуска по телефону необходимо сообщить информацию об автомобиле (марка, номер гос. регистрационных знаков) и/или физическом лице (ФИО) для которого заказывается гостевой пропуск.

При этом в Управляющую компанию должен быть заранее представлен список номеров, по которым от данного домовладения могут быть заказаны гостевые пропуска. После чего номера заносятся в единую базу телефонных номеров.

При этом сотрудник охраны вправе (обязан) периодически производить встречный телефонный звонок, на номер, имеющийся в базе данных.

Допуск автомобилей – такси на территорию Жилого Комплекса «Новые Вешки» осуществляется аналогично процедуре доступа автомобилей гостей, описанной выше. Положения настоящего раздела не относятся к случаям проезда пожарного, санитарного и аварийного транспорта с персоналом для оказания срочной медицинской помощи, тушения пожаров, устранения аварий и последствий чрезвычайных ситуаций.

4 Передвижение по территории Жилого Комплекса

4.1. Собственники, Пользователи, иные участники дорожного движения на территории Поселка обязаны:

- соблюдать Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;
- двигаться по территории Поселка со скоростью не более 30 км/час;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, средств

благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;

- оставлять личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого местах или на своем индивидуальном земельном участке.

- Детскую технику, к которой относятся машины с двигателями менее 50 см³, обеспечить идентификационными элементами (табличками с номерами лота, или фамилией владельца).

4.2. На территории Поселка запрещается:

- использовать на территории Поселка звуковые сигналы, за исключением случая, если это необходимо для предотвращения ДТП;

- осуществлять учебную (обучающую) езду на автотранспортных средствах;

- использовать дальний свет фар автотранспортного средства;

- заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории, не останавливаться в запрещенных местах;

- загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными и наземными спортивными транспортными средствами;

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимися в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения;

- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию;

- осуществлять обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

- движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы. -стоянка автомобиля с работающим двигателем на территории поселка категорически запрещена, как не соответствующая экологическим стандартам и нарушающая законные права, и интересы других Собственников. Время прогрева двигателя допускается до 10 мин.

- использование квадроциклов на территории коттеджного поселка «Новые Вешки» (решение общего собрания № 2/21 от 06.10.2021).

- проведение шумных (в том числе подстрижка газонов) и строительных работ на территории коттеджного поселка «Новые Вешки» в выходные дни (решение общего собрания № 2/21 от 06.10.2021).

4.3. Проезд крупнотоннажной и строительной техники на территорию поселка осуществляется с согласия администрации НП «Новые Вешки» по согласованному с ней плану проезда.

4.4. Въезд для грузовых крупнотоннажных транспортных средств на территорию поселка «Новые Вешки» является платным, за исключением грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники, предназначенной 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 (решение общего собрания № 1/16 от 05.06.2016).

4.5. Создание помехи для въезда/выезда припаркованным автомобилем, а также иное нарушение правил, предусмотренных разделом 4, признается грубым нарушением и является основанием для временного лишения Собственника (пользователя) автомобиля права въезда на территорию поселка. Принудительная эвакуация неправильно припаркованного автомобиля производится за счёт Собственника, чей автомобиль (либо автомобиль допущенного на территорию Жилого комплекса таким Собственником лица) был припаркован с нарушениями

4.6. Сроки ограничения права на въезд на территорию Жилого комплекса:

- 1 нарушение в течение месяца - письменное предупреждение.
- 2 нарушения в течение месяца - ограничение на въезд в течении 1 день.
- 3 нарушения в течение месяца - ограничение на въезд в течении 2-х дней.
- 4 и более нарушения в течение месяца – ограничение на въезд один месяц.

4.7. Данные требования обязательны к выполнению как Собственником (физическим или юридическим лицом) жилого/нежилого помещения Жилого комплекса, так и иными пользователями помещений, членами (включая несовершеннолетних) семьи Собственника и/или пользователя помещения, гостями или иными лицами, находящимися с ведома Собственника в принадлежащем Собственнику жилом/нежилом помещении, в пределах здания или придомовой территории Жилого комплекса.»

4.8. В случае нарушения требований, установленных пунктом 4.2 настоящих Правил, сотрудники охраны Жилого комплекса вправе произвести принудительную остановку транспортного средства в целях пресечения совершения соответствующего правонарушения и/или составления протокола о нарушении Правил, а в случае, если управление транспортным средством, осуществляется лицом, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, произвести временное задержание транспортного средства в целях его передачи (возврата) после устранения нарушения, послужившего основанием к изъятию, законному владельцу такого имущества по его обращению в службу охраны.

5. Содержание домашних животных

5.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки на территории Поселка запрещено:

- а) содержание и разведение собак бойцовых пород, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей и пауков;
- б) нахождение животных на Территории Общего пользования без поводка или намордника;

Выгул или появление, прохождение и т.п. с собакой запрещается на следующей территории: все дошкольные и школьные учреждения с прилегающей территорией, детские игровые площадки.

На всей остальной Территории Общего пользования, при возникновении необходимости провести собаку, собака должна находиться только на коротком поводке и в наморднике (за исключением собак комнатно-декоративных пород и малых беспородных собак до 35 см в холке, которых разрешается проводить на поводке без намордника).

в) загрязнение животными Территории Общего пользования.

5.2. Владельцы животных обязаны:

- а) соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-гигиенические правила и нормы;
- б) производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства, начиная с 3 – месячного возраста независимо от породы, в ветеринарных учреждениях;
- в) принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей от животных;
- г) выгуливать собак только за территорией Поселка или на территории своего индивидуального земельного участка;

Владелец животного, может содержать животное в свободном выгуле при ограничении передвижения животного в пределах своего земельного участка. О наличии сторожевых животных должна иметься предупредительная надпись.

д) обеспечивать спокойствие и тишину для окружающих с 22.00 до 8.00 часов.

5.3. Животные, находящиеся на Территории Общего пользования Поселка или на земельных участках других Собственников без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам охраны и жителей Поселка.

5.4. При гибели животного, запрещается его захоронение на территории Поселка.

5.5. Не допускается жестокое обращение с животными.

5.6. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей Положением, владельцы несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

5.7. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных в полном объеме.

6. Заключительные положения

Настоящие Правила подлежат утверждению на Общем собрании членов НП «Новые Вешки» и вступают в силу с момента их утверждения.

Изменение или дополнение настоящих Правил осуществляется Общим собранием членов Партнерства.

Оригинал настоящих Правил хранится в офисе НП «Новые Вешки».

Приложение 1
к Правилам проживания в Жилом комплексе «Новые Вешки»

КОМУ:	НП «Новые Вешки»		
ОТ:	_____ (лот № _____)		
	(Указать Ф.И.О. № домовладения)		
ДАТА:	_____	Подпись /	_____ /
ПРЕДМЕТ:	Запрос на выдачу пропуска (мини-брелок)		

УРОВНИ ДОСТУПА:

- *1. КПП «Центральный» шлагбаум - автомобиль:
2. КПП «Центральный» калитка - пешеход:
3. ПРУД
4. Территория гимназии (для сотрудников и учеников гимназии)
5. Парк Солнечный - выход на пруд (по согласованию службы безопасности)
6. Парк Библиотека - поселок «Новый Свет» (по согласованию службы безопасности)

ФИО	СТАТУС	УРОВЕНЬ ДОСТУПА: (поставить галочку)	СРОК ДЕЙСТВИЯ (указать период)
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно

БЕСПЛАТНЫЕ:

ФИО	СТАТУС	УРОВЕНЬ ДОСТУПА: (поставить галочку)	СРОК ДЕЙСТВИЯ (указать период)
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно
		1* _ 2 _ 3 _ 4 _ 5 _ 6 _ *Номер а/м _____	Постоянно ____ Временно