

УТВЕРЖДЕНЫ:
Общим собранием
Собственников домовладений КП «ЮЛИЯ»
В соответствии с Протоколом от «13» сентября 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ
КОММУНАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЮЛИЯ»
(договор управления)

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- Поселок или КП «ЮЛИЯ» :** Коттеджный Поселок «ЮЛИЯ» (ЮЛИЯ-1, ЮЛИЯ-2 и ЮЛИЯ-3), расположенный по адресу: 141544 Московская область, Солнечногорский район, деревня Юрлово, обособленный границами, указанными в планах застройки Поселка, имеющий на плане улицы: Юбилейная ул., Лесная ул., 1-й Лесной пр-д, 2-й Лесной пр-д, 3-й Лесной пр-д, Солнечная ул., Глебовская ул.
- Собственник/Житель:** физическое лицо, владеющее на праве собственности или на праве аренды квартирой в жилом доме/жилым домом или земельным участком в Поселке.
- Домовладение:** Земельный участок или квартира в жилом доме/жилой дом с земельным участком, на котором расположена квартира в жилом доме/жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения и землями общего пользования).
- Управляющая организация, или Управляющая компания, или Обслуживающая компания:** Управляющая организация Акционерное общество «ЮЛИЯ» ИНН 7733770067, созданное большинством собственников домовладений Поселка (протокол собрания собственников домовладений от 28.02.2011 года и Учредительный договор от 28 февраля 2011 года), предметом деятельности которой является управление недвижимым имуществом, в том числе управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда Поселка, а также решении иных вопросов, связанных с эксплуатацией жителями коттеджного поселка «ЮЛИЯ» принадлежащих им жилых домов, жилых и нежилых помещений и/или использованием принадлежащих им земельных участков, расположенных в границе коттеджного поселка «ЮЛИЯ», а также возмездное оказание услуг жителям Поселка по организации комфортных и безопасных условий проживания, осуществлению комплексного обслуживания, ремонта и эксплуатации систем жизнеобеспечения, дорог и иных территорий общего пользования, а также прочего имущества. Право собственности на объекты инфраструктуры Поселка (Имущественный комплекс) принадлежит АО «ЮЛИЯ».
- Системы жизнеобеспечения:** находящаяся вне Домовладений совокупность элементов,

сооружений и коммуникаций для обеспечения жизнедеятельности Поселка.

Имущественный комплекс:

находящиеся в собственности, во временном пользовании или хозяйственном ведении АО «ЮЛИЯ» системы жизнеобеспечения Поселка, внутренние дороги и проезды, стояночные площадки автомобильных транспортных средств, элементы зон зеленых насаждений, отдыха, детских игровых площадок, внешнее ограждение территории Поселка, помещения охраны, мусорные контейнеры, площадки для временного хранения твердых бытовых отходов, находящиеся на территории и/или вне территории Поселка, здания и сооружения для размещения обслуживающего/административного персонала и имущества Управляющей организации, совокупность элементов внешних информационных и декоративных форм, размещаемых на территории Поселка, а также любые объекты, которые будут построены либо установлены в будущем, предназначенные для общего пользования собственниками/жителями, проживающими в Поселке.

Договор:

индивидуальный договор на услуги по организации технического обслуживания, ремонта и эксплуатации имущественного комплекса Поселка, заключаемый каждым собственником/жителем с Управляющей организацией с целью обеспечения условий для комфортного проживания собственника/жителя и пользования имущественным комплексом Поселка. Договор заключается в соответствии с *«перечнем и стоимостью услуг по содержанию имущественного комплекса Поселка»* утверждённом на Общем собрании собственников КП «ЮЛИЯ».

Критическая/кризисная ситуация:

Ситуация, носящая разрушительный характер, влияющая на жизнеобеспечение неопределенного круга лиц, нарушающая права и интересы жителей Поселка. Степень критичности ситуации определяет Управляющая организация.

2. СТАТУС И ДЕЙСТВИЕ ДОКУМЕНТА

- 2.1. Настоящий документ (договор управления) становится официальным внутренним документом КП «ЮЛИЯ» при утверждении общим собранием собственников домовладений в Поселке и имеет статус обязательного к исполнению всеми жителями Поселка, а также любыми другими лицами, включая, но не ограничиваясь, рабочим и обслуживающим персоналом домовладений, постоянно либо временно проживающими на территории Поселка, в том числе любыми гостями и приглашенными лицами.

3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

- 3.1. Все изменения и дополнения в настоящий документ вносятся по инициативе группы собственников от 5 и более лиц либо Управляющей организацией.

- 3.2. Все изменения и дополнения включаются в новую редакцию документа, но не чаще, чем один раз в год, если предлагаемые изменения не связаны с возникновением критических/кризисных ситуаций в Поселке. В противном случае изменения и дополнения вносятся и вступают в силу незамедлительно.
- 3.3. Новая редакция документа, включающая в себя все изменения и дополнения, в том числе связанные с возникновением критических/кризисных ситуаций, утверждается на общем собрании собственников.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Настоящие «Правила проживания и пользования коммунальными ресурсами в Коттеджном поселке «ЮЛИЯ» (договор управления) (далее – Правила) разработаны с целью обеспечения стандартов проживания на территории Поселка.
- 4.2. Каждый житель обязан прилагать все возможные и разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем влияния на членов своей семьи, обслуживающий персонал/работников или иных лиц, временно проживающих на территории его домовладения, а также соседей.
- 4.3. Жители должны прилагать максимум усилий для предотвращения возникновения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия жителей не должны нарушать законных прав и интересов остальных жителей Поселка.
- 4.4. В случае невозможности разрешения жителями конфликтной ситуации, Управляющая организация имеет право выступить в качестве медиатора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящих Правил.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ПРОЖИВАНИЯ В ПОСЕЛКЕ

5.1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- 5.1.1. На территории Поселка строго воспрещается разводить костры, сжигать мусор, запускать фейерверки/петарды и пр.
- 5.1.2. Открытый огонь можно разводить только в специально предназначенных для этого местах – переносные/стационарные мангалы, камины, печи.
- 5.1.3. Строго воспрещается утилизировать в местах сбора твердых бытовых отходов (далее – ТБО) токсичные, летучие и легковоспламеняющиеся вещества.
- 5.1.4. При утилизации продуктов горения (например, угли из мангалов/каминов и пр.) жители или их обслуживающий персонал/работники должны убедиться, что указанные отходы полностью погашены.

5.2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА

- 5.2.1. В целях обеспечения контроля въезда/выезда лиц и транспортных средств Управляющая организация обеспечивает контрольно-пропускной режим на территории Поселка в соответствии с условиями Договора.
- 5.2.2. Обеспечение контрольно-пропускного режима осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (далее - КПП).
- 5.2.3. Контрольно-пропускной режим обеспечивается силами сотрудников частного охранного предприятия или силами сотрудников Управляющей организации (далее – ЧОП).
- 5.2.4. Проезд автотранспорта собственников через КПП, проход к месту централизованного сбора ТБО, вход/выход в калитки осуществляется с помощью программно-аппаратного комплекса (далее - ПАК) автоматически открывающего

запирающие устройства при помощи GSM-модулей. Ввод в эксплуатацию отдельных систем/элементов ПАК осуществляется силами Управляющей организации поэтапно.

- 5.2.5. Проход на территорию Поселка осуществляется по постоянным и временным пропускам установленного образца, оформляемым Управляющей организацией.
- 5.2.6. Собственникам и членам их семей оформляются постоянные пропуска установленного образца для автотранспорта, в ПАК вносятся номера телефонов для осуществления автоматического открытия шлагбаума/калиток.
- 5.2.7. Проход/проезд на территорию лиц, временно проживающих на территории Поселка (более 3 суток), осуществляется строго по временному пропуску, который оформляется в офисе Управляющей организации по заявке установленного образца, подаваемой собственником домовладения. Весь без исключения обслуживающий персонал/работники собственников домовладений должен иметь временные пропуска.
- 5.2.8. Строго воспрещается скрытно провозить на личном автотранспорте обслуживающий персонал/работников не имеющий пропусков.
- 5.2.9. В случае наличия у собственника задолженности по оплате услуг в соответствии с условиями Договора более 50 000,00 рублей (пятьдесят тысяч рублей) ПАК автоматически ограничивает возможность использования его функционала таким собственником и членами его семьи.
- 5.2.10. Проход и проезд на территорию Поселка представителей государственных и административных органов при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.
- 5.2.11. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи, МЧС, полиции с личным составом, вызванные в Поселок, пропускаются через КПП беспрепятственно.
- 5.2.12. Время нахождения на территории Поселка лиц, указанных в п.п. 5.2.10 и 5.2.11, их фамилии, должности и номера служебного автотранспорта могут регистрироваться в «Журнале учета движения людей и автотранспорта» на КПП.
- 5.2.13. Гостям/посетителям/сотрудникам сервисных компаний/обслуживающему персоналу без временных пропусков предлагается временно остановиться у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда по телефону. Житель Поселка должен сообщить сотруднику ЧОП о согласии или несогласии принять прибывшего по телефону. Информация об автотранспорте указанных лиц должна заноситься сотрудниками ЧОП в «Журнал учета движения людей и автотранспорта».
- 5.2.14. При въезде/выезде с территории Поселка автотранспортных средств, принадлежащих сервисным компаниям, сотрудник ЧОП имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей, предложив лицу, прибывающему/убывающему на территорию Поселка/с территории Поселка предоставить автотранспорт для осмотра. При возникновении сомнений у сотрудника ЧОП в правомерности ввоза/вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения соответствующих обстоятельств.
- 5.2.15. Сотрудник ЧОП имеет право не допускать лиц, временно проживающих на территории Поселка находящихся в состоянии алкогольного/наркотического опьянения, имеющих неопрятный внешний вид и/или не имеющих временного пропуска установленного образца. В случае возникновения подобной ситуации сотрудник ЧОП должен передать указанных лиц собственнику, к которому они направляются, под его личную ответственность.

5.3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОРОЖНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- 5.3.1. Внутренние дороги и проезды на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу ТБО, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.
- 5.3.2. Строго воспрещается парковка автотранспорта в местах расположения коммуникационных люков и объектов электросетевого хозяйства, затрудняющая беспрепятственный доступ к таким объектам.
- 5.3.3. Строго воспрещается парковка автотранспорта на дорогах общего пользования в период осуществления механизированной уборки/мойки дорог. В противном случае Управляющая организация не несет ответственности за качество уборки дорог, а также возможные негативные последствия для припаркованного автотранспорта.
- 5.3.4. Строго воспрещается парковка автотранспорта, автоприцепов и пр. на дорогах общего пользования в случае, если они создают препятствия для движения спецтехники и/или мешают движению личного автотранспорта жителей, а также при выезде с перекрестков и снижают обзор для совершения маневров. В случае нарушения условий настоящего пункта жители и/или Управляющая организация оставляют за собой право обратиться в соответствующие компетентные органы.
- 5.3.5. Водители автотранспортных средств обязаны соблюдать на территории Поселка скоростной режим не более 20 км/час. Жители Поселка имеют право зафиксировать нарушение любыми доступными техническими средствами и представить доказательства нарушения либо напрямую в компетентные органы, либо обратиться в Управляющую организацию.
- 5.3.6. Для предотвращения создания аварийно-опасных ситуаций на общепоселковых дорогах жители не должны допускать недисциплинированного поведения, в особенности детей, а также следить за домашними животными.

5.4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЧИСТОТЫ И ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

- 5.4.1. Каждый житель обязан следить за состоянием своего земельного участка, находящегося в его владении или пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.
- 5.4.2. Механизированная уборка проезжей части (включая вывоз снега и мойку) осуществляется сотрудниками Управляющей организации, либо силами организацией, с которой Исполнитель заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 5.4.3. Уборка и уход за зелеными насаждениями в общественных зонах (детская площадка, клумбы на въездных группах, зоны около ТП и вдоль ограждений) осуществляется Управляющей организацией. Жители имеют право самостоятельно осуществлять облагораживание зоны около ограждения своих участков после уведомления Управляющей организации.
- 5.4.4. Мойка автотранспорта на землях и дорогах общего пользования строго воспрещается.
- 5.4.5. ТБО утилизируются в строго отведенных для этих целей местах.
- 5.4.6. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, заваливать земельные участки срезанной травой/ветками/листьями, использовать для утилизации ТБО места, не предназначенные для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних

животных в местах, имеющих общий доступ либо специально не предназначенных для этих целей.

- 5.4.7. ТБО должны быть упакованы в мусорные пакеты и завязаны для исключения рассыпания мусора.
- 5.4.8. Запрещается утилизировать мусорные пакеты с ТБО в уличные урны за исключением мелкого мусора.
- 5.4.9. Строго воспрещается утилизировать срезанную траву и листву россыпью в контейнеры для сбора ТБО. Трава/листва в обязательном порядке должны быть упакованы в плотные мусорные пакеты для предотвращения их гниения и распространения неприятного запаха по территории Поселка.
- 5.4.10. Вывоз ТБО осуществляется организацией, с которой Управляющая организация компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 5.4.11. Вывоз крупногабаритного/строительного мусора/спиленных веток, вне зависимости от объема, осуществляется по отдельным заявкам жителей за их счет.
- 5.4.12. Строго воспрещается утилизировать в контейнеры для ТБО крупногабаритный/строительный мусор/спиленные ветки и деревья вне зависимости от объема.
- 5.4.13. Контроль соблюдения правил утилизации ТБО осуществляется сотрудниками Управляющей организации, ЧОП и посредством видеонаблюдения. В случае фиксации нарушения правил утилизации Управляющая организация оставляет за собой право выставить счет нарушителю за организацию вывоза крупногабаритного/строительного мусора.

5.5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ/РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМОВЛАДЕНИИ

- 5.5.1. Строительные/ремонтные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить в рабочие дни в период с 10:00 до 20:00, в выходные и праздничные дни с 11:00 до 18:00 с перерывом в дневное время с 13:00 до 15:00.
- 5.5.2. Собственники домовладений и их обслуживающий персонал/работники должны соблюдать меры безопасности при проведении строительных/ремонтных работ в непосредственной близости от централизованных инженерных коммуникаций. Собственник обязан заранее уведомить Управляющую организацию о проведении таких работ и получить от нее письменное разрешение.
- 5.5.3. В случае повреждения централизованных инженерных коммуникаций и дорог общего пользования собственник, по чьей вине произошло повреждение, устраняет последствия таких повреждений за свой счет.
- 5.5.4. Проезд и нахождение на территории Поселка грузовых автомашин для погрузки/ выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения строительных работ на территории домовладений осуществляется в рабочие дни в период с 10.00 до 20.00, в выходные и праздничные дни с 11.00 до 18.00.
- 5.5.5. Запрещается парковка большегрузного и длинномерного автотранспорта на дорогах общего пользования на срок более 2 часов. В случае создания затруднений для проезда спецслужб (Полиция, МЧС, Скорая помощь и т.д.) такой автотранспорт должен быть убран незамедлительно. При необходимости увеличения срока парковки житель должен обратиться в Управляющую организацию для его согласования.
- 5.5.6. В период проведения строительных/ремонтных работ, а также по их окончании, житель обязан организовать уборку прилегающих к его домовладению территорий общего пользования своими силами или обратиться в Управляющую организацию. В этом случае стоимость выполненных работ будет включена в ежемесячную квитанцию на оплату услуг по содержанию Поселка.

5.6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМФОРТА ПРОЖИВАНИЯ

- 5.6.1. Жители должны уважительно относиться как друг к другу, так и к обслуживающему персоналу и персоналу Управляющей организации. Запрещается использовать в чей-либо адрес: нецензурную брань; клевету; оскорбления, унижающие честь и достоинство человека; дискриминирующие высказывания по половому, национальному, религиозному и другим признакам и т.д. В случае нарушения настоящего пункта Управляющая организация оставляет за собой право обратиться в компетентные органы.
- 5.6.2. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное время с 22:00 до 9:00.
- 5.6.3. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в вечернее и ночное время, житель обязан предупредить об этом соседей и Управляющую организацию не позднее, чем за 3 (три) дня.
- 5.6.4. Житель обязан обеспечивать опрятный внешний вид своего домовладения.
- 5.6.5. В случае проведения каких-либо строительных/ремонтных работ на территории домовладения, житель, производящий такие работы, обязан поставить в известность об этом Управляющую организацию и жителей соседних домовладений во избежание каких-либо конфликтов. Собственник обязуется не начинать какие-либо строительные/ремонтные работы без письменного согласования с Управляющей организацией с целью исключения повреждения общих коммуникаций Поселка.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

- 6.1. Разрешается осуществлять выгул собак вне пределов своего домовладения только на поводке и в наморднике (вне зависимости от размера собаки). Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.
- 6.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- 6.3. Житель, 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.
- 6.4. Строго воспрещается выгул домашних животных на территории детской площадки и технических зон.
- 6.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать продукты жизнедеятельности своего питомца с общественных территорий.
- 6.6. Строго воспрещается выкидывать/оставлять потомство своих домашних животных на общественных территориях с целью избавления от них.

5.7. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОММУНАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

- 7.1. Жители обязаны бережно расходовать предоставляемые им коммунальные ресурсы.
- 7.2. В случае обнаружения протечек и/или аварий в своем домовладении и/или в общих коммуникациях жители обязаны незамедлительно сообщить об этом в Управляющую организацию.

- 7.3. Жители должны заключить договора на поставку коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и соблюдать условия таких договоров.
- 7.4. Ресурсоснабжающей организацией по водоснабжению/водоотведению является АО «ЮЛИЯ».
- 7.5. Жители обязаны установить индивидуальные приборы учета (далее ИПУ) потребления воды и передавать ежемесячно показания ИПУ в офис Управляющей организации не позднее 30 числа каждого месяца. В случае отсутствия показаний ИПУ у Управляющей организации она оставляет за собой право расчета по среднемесячному потреблению за предшествующий период не менее 3 месяцев.
- 7.6. Жители обязаны согласовывать в письменной форме с Управляющей организацией работы, связанные с подключением к общим коммуникациям. Все такие работы осуществляются в присутствии специалиста Управляющей организации.
- 7.7. Строго воспрещается самовольное подключение к общим коммуникациям Поселка. В случае обнаружения жителями такого подключения они незамедлительно обязаны сообщить об этом Управляющей организации.

7. ПРАВИЛА ПРИВЛЕЧЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В КАЧЕСТВЕ МЕДИАТОРА

- 8.1. В случае возникновения невозможности разрешения конфликтной ситуации жителями самостоятельно, каждый житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Управляющей организации. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств сложившейся ситуации и перечисление принятых мер по ее урегулированию.
- 8.2. Управляющая организация имеет право пригласить на встречу все стороны конфликта, рассмотреть жалобу и в пределах своей компетенции предложить решение в сроки, зависящие от критичности конфликта для Поселка. Право применить предложенное решение остается за конфликтующими сторонами.
- 8.3. В случае если конфликт нарушает права большого количества жителей (более 3 собственников домовладений), Управляющая организация оставляет за собой право принять меры по разрешению сложившейся ситуации самостоятельно в рамках законодательства РФ.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ

- 9.1. Ответственность за соблюдение настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории домовладения, лежит на собственнике такого домовладения.
- 9.2. В случае нарушения настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет/обслуживающим персоналом/работником и т.д. ответственность за нарушение несет собственник домовладения, имеющий непосредственное отношение к нарушителю.
- 9.3. В случае неоднократного нарушения настоящих Правил по требованию жителей нарушителю может быть вынесено общественное порицание с опубликованием фотографий нарушений на сайте и КПП Поселка.
- 9.4. В случае несоблюдения жителями настоящих Правил, Управляющая организация, с целью привлечения нарушителей к административной ответственности, имеет право обращаться в компетентные органы, в порядке, установленном законодательством РФ.