

УТВЕРЖДЕНО
Решением внеочередного
Общего собрания членов
ДНП «Ивушка»
(Протокол №15-07-17
от 15.07.2017 г.)

ПРАВИЛА

ПРОЖИВАНИЯ И ВНУТРЕННЕГО РАСПОРЯДКА ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ИВУШКА»

1. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВИЛ

1.1. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав жителей **Дачного поселка «Ивушка»** (далее – Поселок), при проживании и нахождении в нем, а также для обеспечения осуществления обязанностей жителей поселка при проживании.

1.2. Цель настоящих Правил – осуществление прав и обязанностей Собственниками земельных участков и Дачным некоммерческим партнерством для того, чтобы:

- сохранить и улучшить имидж Поселка;
- обеспечить увеличение рыночной стоимости Поселка в процессе управления;
- обеспечить эффективную и своевременную работу объектов инженерного обеспечения Поселка, объектов инфраструктуры и благоустройства территории;
- обеспечить сохранность объектов инфраструктуры;
- обеспечить безопасное пребывание на территории Поселка.

1.3. Настоящие Правила являются обязательными для:

- Членов Дачного некоммерческого партнерства «Ивушка»;
- собственников земельных участков на территории Поселка (далее - Собственники);
- лиц, проживающих совместно с Собственниками;
- арендаторов (нанимателей) помещений и земельных участков в Поселке;
- других лиц, находящихся на территории Поселка по приглашению Собственников.

1.4. Собственник обязан ознакомить всех проживающих в Поселке и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

1.5. Собственник несет ответственность за соблюдение Правил лицами, указанными в п.п. 1.3, 1.4.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

Термины, наименованные в Правилах с заглавной буквы, если контекст не определяет иное, имеют в тексте Правил следующее значение:

Дачный Дом – возведенный или возводимый дачный дом, расположенный на территории дачного поселка «Ивушка» по адресу: Московская область, Раменский, поселение Рыболовское, центральная часть кадастрового квартала, а также земельный участок, непосредственно связанный с Дачным домом.

Поселок – дачный комплекс, находящийся по адресу: Московская область, Раменский, поселение Рыболовское, центральная часть кадастрового квартала, включающий в себя земельные участки, возведенные и возводимые дачные дома, хозяйственные и вспомогательные постройки, инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнеобеспечение комплекса, инженерное и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и другие **Места общего пользования**.

Места общего пользования – часть земельного участка, на котором расположен Поселок, не являющаяся собственностью Собственников, помещения трансформаторной подстанции, газораспределительной подстанции, контрольно-пропускного пункта и иных аналогичных объектов, помещения Правления ДНП, расположенного на территории Поселка, не предназначенные для продажи или сдачи в аренду, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования Поселка, в том числе, но не исключительно, для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала и Оборудования для эксплуатации Дачных домов и Поселка в целом.

Оборудование – означает инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, трансформаторную и газораспределительную подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

Средства благоустройства территории – скамейки, детская площадка, урны и иные

объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка или для использования в спортивно-развлекательных и иных подобных целях.

Услуги – оказываемые Дачным некоммерческим партнерством «Ивушка» собственными силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с заключаемыми договорами на услуги по:

- управлению Поселком как объектом высокого класса обслуживания и проживания;
- эксплуатации инженерных систем и сетей, текущему ремонту и содержанию инженерных систем и коммуникаций Поселка на территории Мест общего пользования, а именно: систем водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, а также иного Оборудования;
- уборке Мест общего пользования Поселка (в том числе, но не исключительно, по озеленению, дератизации, экологии, вывозу мусора и снега и т.д.);
- круглосуточной охране Поселка по периметру (а именно: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Поселка, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Поселка в соответствии с Правилами, принятыми на Общем собрании Членов ДНП;
- предоставлению доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов (а именно: газа, воды, электричества);
- иные услуги по согласованию с Собственником.

Собственник – физическое или юридическое лицо, принятое в члены Дачного некоммерческого партнерства «Ивушка» в установленном порядке, либо принявшее решение вести хозяйство в индивидуальном порядке, владеющее на правах собственника земельным участком, расположенным на территории Поселка, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке.

Платежи – платежи, осуществляемые Собственниками в качестве целевых, членских и иных взносов, платежи по оплате Услуг.

Председатель Правления Дачного некоммерческого партнерства – физическое лицо, выбранное на собрании Правления Дачного некоммерческого партнерства «Ивушка».

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВОЗВЕДЕНИЮ, ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЮ ДАЧНЫХ ДОМОВ

3.1. Собственники обязуются обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при возведении, эксплуатации и содержании Дачных домов или их частей без нанесения ущерба Поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

3.2. В случае причинения ущерба Собственником другим Собственникам, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Поселка он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Собственника на возмещение нанесенного ущерба и его размера - Собственник возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае невозможности разрешения споров путем переговоров по виновности и размеру нанесенного ущерба, возмещение причиненного ущерба производится в порядке, установленном гражданским законодательством.

3.3. В случае возникновения факта нарушения данных Правил каждый член ДНП или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Председателю Правления ДНП. Жалоба должна быть представлена в письменной форме и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение правил. Правление ДНП обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) дней с момента ее поступления.

3.4. Собственник обязуется:

- Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Московской области и положения настоящих Правил;
- Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности;

- Соблюдать правила пожарной безопасности;
- Оплачивать платежи в соответствии с порядком, предусмотренным договором, принятом на общем собрании членов ДНП «Ивушка» большинством голосов;
- Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием;
- Сообщить Председателю Правления координаты, номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации;
- Использовать Дачный дом по целевому назначению;
- Соблюдать санитарно-гигиенические правила: содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо, прилегающую к Дачному дому территорию, расположенные на прилегающем земельном участке газоны;
- Соблюдать утвержденные общим собранием членов ДНП «Ивушка» правила пользования водопроводом, канализацией;
- Соблюдать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Поселка в целом;
- Сбирать мусор в специально выделенные контейнеры, а при отсутствии договора со специализированной организацией обеспечивать вывоз мусора с территории Поселка;
- Бережно относиться к Средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
- Не производить умышленный вывод талых вод и сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию Мест общего пользования или на территорию других Собственников;
- Не вырубать деревья, кустарники на территории мест общего пользования Поселка без согласования с Правлением ДНП «Ивушка»;
- Не переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на индивидуальном участке без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством;
- Не устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- При проведении Собственником работ по возведению либо ремонту, переустройству и перепланировке Дачного дома самостоятельно обеспечивать вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

4.1. Возведение Дачного дома Собственник производит за свой счет своими силами либо с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих действующую государственную лицензию на производство строительно-монтажных, проектных и иных работ.

4.2. Перед началом работ, связанных со строительством Дачного дома, работ по благоустройству территории принадлежащего Собственнику земельного участка, Собственник:

- Направляет Председателю Правления письменный запрос для оформления допуска юридического лица привлекаемого для проведения ремонта на стройплощадку. В запросе указываются название организации, ее юридический и фактический адрес, реквизиты, планируемый срок проведения работ;

- Уведомляет Председателя Правления о назначении ответственного представителя строительной организации, с указанием контактных телефонов ответственного представителя, написав заявление Председателю Правления.

4.3. Ответственный представитель организации, привлекаемой к строительным работам, должен быть уведомлен Собственником о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории Дачного поселка рабочих, времени работы на территории Поселка.

4.4. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к

порче имущества Поселка. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10, а также с Законом Московской области от 07.03.2014 №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» и действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Дачных домах Поселка

– до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

– до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

4.5. Выполнение работ, связанных с вмешательством в электрические, газовые сети и оборудование, сети водоснабжения и канализации, допускается только с привлечением Собственником лицензированных организаций.

4.6. При проведении строительных и прочих работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию Поселка, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

5. ПОРЯДОК ПОСЕЩЕНИЯ ДАЧНОГО ДОМА СОТРУДНИКАМИ ПРАВЛЕНИЯ И ДРУГИХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ.

Собственник допускает представителей Председателя Правления, а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, тепло-, водо- и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

Для проведения аварийных работ Председатель Правления направляет необходимых специалистов в Дачный дом немедленно.

Собственник может сдать Председателю Правления запечатанный и подписанный конверт с ключами от помещений Дачного дома.

В этом случае, при возникновении аварийной или иной ситуации, требующей немедленного реагирования, в случае отсутствия жителей в Дачном доме, Председатель Правления имеет право вскрыть конверт с ключами от помещений Дачного дома и сопроводить специалистов для устранения аварии в Дачный дом.

Составляется акт о вскрытии конверта с ключом с указанием даты, времени открывания и запираания Дачного дома, содержание произведенных работ, фамилий сотрудников, входящих в Дачный дом.

Председатель Правления и/или иные организации, допущенные Председателем Правления для устранения аварийной ситуации и/или ее причин, не несут ответственности за сохранность Дачного дома (в том числе ее конструктивных частей), элементов отделки Дачного дома и находящегося в Дачном доме имущества, повреждения которым нанесены аварийной ситуацией.

Для целей применения нормы, изложенной в настоящем пункте, под аварийной ситуацией следует понимать наступление или угрозу наступления обстоятельств (в том числе получение информации об этом третьих лиц), могущим повлечь нанесение ущерба жилым помещениям и/или находящимся в них имуществу, расположенных на территории Поселка.

Собственник может не предоставлять опечатанный конверт с ключами Председателю Правления. В этом случае при возникновении аварийной ситуации Председатель Правления действует в соответствии с действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК ПРОХОДА ПОСЕТИТЕЛЕЙ, ПРОЕЗДА АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ПОСЕЛКА.

6.1. Круглосуточную охрану территории Поселка осуществляет специальное подразделение охраны частного охранного предприятия, надзор за деятельностью которой осуществляет Председатель Правления. В обязанности охраны входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Поселка, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Поселка.

6.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных

средств на территорию Поселка.

6.3. Документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») территории Поселка, является пропуск (постоянный, временный и разовый).

6.4. Постоянный пропуск выдается Собственникам, членам их семей и другим лицам - по письменному заявлению Собственников Председателю Правления. В указанном заявлении указываются: Фамилия, имя, отчество человека, номер дома.

6.5. В случае необходимости разрешения входа на территорию Поселка гостя Собственника сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Собственника по телефону или другим доступным способом. При разрешении Собственника сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю.

6.6. Пропуск на территорию Поселка автомобилей, принадлежащих Собственникам и членам их семей, ведется сотрудниками охраны по списку, утвержденному Председателем Правления. В список Председатель Правления вносит автомобили по заявлению Собственника.

6.7. Легковой и грузовой автотранспорт, не являющийся собственностью Члена ДНП, пропускаются через ворота КПП при предъявлении пропуска или по звонку Собственника на пункт охраны. Строительный автотранспорт допускается на территорию Поселка только в то время, в которое разрешено проведение строительных работ.

6.8. Стоянка автомобилей на проезжих дорогах не должна превышать 15 (Пятнадцать) минут. Собственник может парковать машину на территории Мест общего пользования в случае если автомобиль не препятствует пользованию Местами общего пользования другим Собственникам и Членам ДНП. Стоянка грузовых автомобилей в Местах общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов) не допускается.

6.9. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением руководителя охраны и Председателя Правления.

6.10. В случае участия в дорожном движении по территории Поселка Собственник, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- в целях обеспечения безопасности жителей и понижения уровня шума, водители механических транспортных средств обязаны соблюдать скоростной режим на территории ДНП не более 20 км/час.;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Поселка, Средств благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;
- использовать на территории Поселка подачу звуковых сигналов только для предотвращения дорожно-транспортного происшествия (ДТП);
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать на постоянно или временно закрытые Председателем Правления для проезда транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Председателем Правления местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в Предусмотренных проектом планировки Поселка местах.

6.11. **Запрещается:**

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном

движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

7. ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

7.1. Собственники обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;
- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать усиленные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности, а именно: огнетушитель;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Собственникам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

7.2. На территории Мест общего пользования Поселка не допускается разведение открытых костров, сжигание бытовых отходов, мусора, кроме сезонного сжигания листвы.

7.3. Собственники обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

7.4. Собственники обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ.

8.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Поселка **запрещено:**

- содержание и разведение крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков. Содержание домашней птицы следует вести с соблюдением санитарных норм;
- Выгул домашних животных на улицах и территориях общего пользования разрешен только при соблюдении следующих условий:
 - обязательное непосредственное присутствие хозяина рядом с животным, животное должно быть на поводке;
 - если животное имеет размер выше 40 см в холке, то обязательно наличие намордника;
 - наличие средств сбора отходов жизнедеятельности животных;
- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Поселка;
- загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории.

Необходимо принять меры по уборке экскрементов, оставленных животным, принадлежащим Собственнику в Местах общего пользования.

8.2. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Поселка или индивидуальных земельных участках других Собственников без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

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

8.4. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб имуществу, нанесенный животными, возмещается хозяевами животных.

9. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА.

9.1. Собственникам, а также лицам, проживающим с ними совместно, рекомендуется:

– Не использовать в ночное время пиротехнических средств (петард, ракетниц и других средств), нарушающее тишину и покой жителей, за исключением Дней рождения, празднованием нерабочих праздничных дней, установленных законодательством Российской Федерации, а также проведение общественных мероприятий в порядке, установленном решением Общего собрания членов ДНП;

– Не использовать Дачные дома, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;

– Не производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумящей строительной и вспомогательной техники, до 10 часов утра и после 20 часов;

– Не регулировать сигналы, тормоза и двигатели автомобилей на территории Поселка;

– Не производить громкого прослушивания радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Дачного дома до 10 часов утра и после 22 часов.