

Правила пользования (эксплуатации) общей инфраструктурой и объектами благоустройства Коттеджного поселка «Вишневский берег»

Раздел I. «Общие положения»

Глава 1. Введение

§1. Настоящие Правила пользования (эксплуатации) общей инфраструктурой и объектами благоустройства Коттеджного посёлка «Вишневский берег» (далее – «Правила») применяются жителями (далее также – «домовладельцы», «владельцы») при повседневном пользовании индивидуальными частями и общей инфраструктурой, объектами благоустройства коттеджного посёлка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Красносельское сельское поселение, (далее – «КП Вишневский берег», «коттеджный посёлок»).

§2. Сфера действия Правил.

1. Положения Правила распространяются на владельцев земельных участков (домовладения), членов их семей, родственников, гостей и всех третьих лиц (включая обслуживающий персонал, строительные бригады, арендаторов объектов недвижимости и т.п.), находящихся на территории коттеджного поселка с разрешения владельца.

Каждый, находящийся на территории коттеджного поселка обязан бережно относиться к общей инфраструктуре и объектам благоустройства (далее – **имущество Управляющей компании, имущество коттеджного поселка**), не допуская их порчи, разрушения, уничтожения. Обязанность по ознакомлению лиц, указанных в настоящем пункте Правил, равно как и ответственность за соблюдение ими положений и требований Правил, лежит на владельце.

2. Эксплуатация коттеджного поселка осуществляется круглогодично. Эксплуатация предполагает текущее, профилактическое и аварийное (ремонтное) обслуживания коттеджного поселка.

Примерный перечень работ по обслуживанию общей инфраструктуры и объектов благоустройства **коттеджного поселка** включает в себя:

- обслуживание инженерной инфраструктуры: элементов дорожного покрытия дорог и проездов, дождевой системы водоотведения, насосной станции, водопровода, электросетей наружного освещения, административного здания;
- обслуживание объектов благоустройства: уличной и ландшафтной системы освещения, малых архитектурных форм, зеленых насаждений, ограждения по периметру коттеджного поселка, элементов контрольно-пропускного пункта, площадок для отдыха и спорта, контейнерных площадок накопления ТКО; а также обеспечение контрольно-пропускного режима на территорию коттеджного поселка, уборки дорог и проездов от мусора, снега.

Управляющая компания не является гарантирующим поставщиком воды. Суточный объем подаваемой Управляющей компанией не гарантируется и зависит от дебета скважины, который может меняться в процессе её эксплуатации и общего потребления воды в коттеджном посёлке.

§3. Правила касаются территории коттеджного поселка, за исключением оговоренных иных случаев (прилегающая территория).

§4. Изменение Правил и их дополнение входят в исключительную компетенцию Управляющей компании.

§5. Ограничения в коттеджном поселке, предусмотренные Правилами, вводятся с целью обеспечения здоровой среды обитания и максимального комфорта и безопасности пребывания в коттеджном поселке. Это подразумевает интеграцию коттеджного поселка в природный баланс; обеспечение тишины и спокойствия, снижение раздражающих факторов, связанных с проявлением крайних форм индивидуального самовыражения.

§6. Ответственность,

- Соблюдение Правил обеспечивается системой мер моральной и материальной ответственности владельцев: предупреждениями, а при систематическом несоблюдении Правил, временными запретами конкретных видов эксплуатации объектов инфраструктуры и благоустройства коттеджного поселка.
- Привлечение владельцев к ответственности, определение случаев временных запретов находится в компетенции Управляющей компании.
- Если домовладелец оказался виновным в совершении настолько грубого нарушения лежащих на нем обязанностей (в том числе, невнесение текущих взносов в течение 3-х месяцев; систематическое и грубое нарушение Правил), то другие домовладельцы вправе потребовать приостановление оказания виновному услуг эксплуатационного характера или использования виновным объектов благоустройства коттеджного поселка. Возмещение виновным ущерба и устранение нарушения Правил может быть основанием для пересмотра указанного решения, если остальные домовладельцы не возражают против этого.

§7. Ущерб, причиненный виновным лицом общей инфраструктуре, объектам благоустройства, или имуществу другому домовладельца возмещается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Раздел II. Правила пользования (эксплуатации) общей инфраструктурой и объектами благоустройства, требования при эксплуатации индивидуального приусадебного (земельного) участка (домовладения)

Глава 2. Основные права и обязанности домовладельца

§8. Каждый домовладелец вправе распоряжаться по своему усмотрению со зданиями, строениями и сооружениями, принадлежащими ему, в частности, проживать в них, вселять членов семьи, третьих лиц. Однако, распоряжение домовладением, **включая сдачу в аренду (в наем)**, изменение внешнего облика зданий (переустройство, реконструкция, капитальный ремонт, снос, пристройка, перестройка) осуществляется с учетом ограничений, установленных Управляющей Компанией в регламентах и правилах, действующих на территории КП «Вишневоград».

§9. Каждый домовладелец вправе и обязан принять меры, необходимые для предотвращения ущерба, непосредственно угрожающего общему имуществу владельцев (самозащита, спасание), проявляя, при этом, необходимую по обстоятельствам дела заботливость и осмотрительность, не допуская самоуправства.

§10. Домовладелец должен незамедлительно извещать администрацию Управляющей Компании об обнаруженной им угрозе общему имуществу, оборудованию, инженерным сетям и пр., а также об авариях и наступлении факта причинения вреда имуществу, произошедших на индивидуальном земельном (придомовом) участке и в расположенных на нем строениях и сооружениях.

§11. Каждый домовладелец вправе возмездно пользоваться имуществом Управляющей Компании (далее по тексту УК) на основании отдельно заключаемого договора: наружным ограждением, воротами, помещением администрации коттеджного поселка, площадками для сбора ТКО, контрольно-пропускным пунктом и т.п., а так же инженерными системами и сетями коттеджного поселка, обеспечивающими целостное его функционирование: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и

тарификации, телекоммуникации, сети водоснабжения, наружного освещения, водоотведения, насосы, водозаборные узлы, узлы учета и т.п., приспособления и механизмы, необходимые для эксплуатации коттеджного поселка в целом, объектами благоустройства, а также иными объектами и сетями, которые будут построены в соответствии с проектом планировки территории.

§12. Каждый домовладелец обязан:

12.1. Своевременно заменять и ремонтировать пришедшие в негодность или поврежденные конструктивные элементы строений и сооружений, малых архитектурных форм и т.п. на придомовом участке;

12.2. Поддерживать в надлежащем состоянии находящиеся в его индивидуальном владении придомовой участок, здания, сооружения и использовать их, а также имущество коттеджного поселка таким образом, чтобы не создавать своими действиями неудобства и помех для других домовладельцев. Не допускается при строительстве, а равно уборке территории индивидуального придомового участка складирование за его границами строительных и сыпучих материалов, снега, листвы, срезанных зеленых насаждений и т.п. без предварительного письменного согласования с УК;

12.3. Довести до сведения и обеспечить соблюдение Правил и регламентов, действующих на территории КП «Вишневоградский берег», лицами, которые принадлежат к членам его семьи, родственникам, друзьям и гостям, и другим зависимым лицам.

12.4. Разрешить и обеспечить администрации Управляющей компании доступ к индивидуальному владению, если это необходимо для поддержания инженерных сетей Управляющей компании в исправном состоянии или для предотвращения аварий, пожара и иных чрезвычайных событий. (Для этой цели владелец может (но не обязан) вручить представителю Управляющей компании коттеджного поселка один экземпляр ключей от дверей, калиток и пр. устройств, препятствующих проникновению и доступу в принадлежащие ему придомовой участок, здания (строения, помещения), который хранится до особого случая, в опечатанном виде.

12.5. Использовать индивидуальный придомовой участок только для проживания и отдыха и не использовать и не допускать использование его для производственной, складской деятельности, коммерческих операций с товаром, выставок, зрелищных мероприятий, общественных собраний, в том числе религиозного характера, аукционных торгов, офисных целей, за исключением домашнего офиса, размещения объявлений и любого вида рекламы, рекламных щитов, конструкций, баннеров, и иного рода рекламной продукции, для содержания диких животных, а также для хранения вещей, изъятых из оборота (в частности, хранение оружия - только при наличии официального разрешения), ядовитых и опасных веществ и предметов, и, вообще, для каких-либо незаконных, неприемлемых или аморальных целей.

12.6. Соблюдать принципы клубного проживания и общественной морали, не выходя за пределы упорядоченного общежития; не допускать вмешательства в частную жизнь соседей; не вторгаться без разрешения владельцев на соседние придомовые участки; терпеть обычные причиняемые соседями неудобства, не выходящие за разумные рамки,

12.7. Производить оплату ежемесячного взноса за пользование и содержание объектов инфраструктуры на территории поселка в соответствии с договором с Управляющей компанией. Размер ежемесячного взноса, периодичность его внесения определяются Управляющей компанией. Размер взноса рассчитывается из общей сметы за пользование и содержание объектов инфраструктуры коттеджного поселка. Фактическое неиспользование домовладельцем или отказ от использования Домовладения и (или) общей инфраструктуры коттеджного поселка не освобождает его от оплаты ежемесячных взносов за пользование и содержание объектов инфраструктуры *коттеджного поселка*;

12.8. Соблюдать миграционное законодательство Российской Федерации при найме работников и поселении гостей;

12.9. Выполнять обоснованные требования Управляющего коттеджного поселка и не препятствовать администрации (персоналу) Управляющей компании исполнять свои обязанности;

12.10. Максимально бережно относиться к объектам инфраструктуры на территории коттеджного поселка, к окружающей природной среде и, в первую очередь, к прилегающим водоемам и высокоствольной растительности;

12.11. Не допускать самовольного подключения к инженерным сетям коттеджного поселка, а также безучетного и бездоговорного использования электрической энергии или водных ресурсов; установки телевизионных антенн, электро- и телефонных проводов, иных сетей и устройств на имуществе коттеджного поселка; запрещается самовольная эксплуатация технически сложного оборудования коттеджного поселка, в том числе повреждение или нарушение пломб или запорных устройств оборудования. Подключение центральному водоснабжению Домовладения к внутрипоселковому водопроводу должно быть выполнено трубой с диаметром на более 25 мм в соответствии с утвержденным Регламентом. Работы по подключению должны проводиться специализированной, уполномоченной УК, подрядной организацией на основании соответствующего договора.

12.12. Соблюдать установленные режимы санитарной зоны скважины, водоохраной зоны, целевого назначения земельного участка; санитарные правила, правила безопасности при производстве строительных и иных работ, правила пожарной безопасности в лесах, а также на территории коттеджного поселка, не препятствовать проезду машин служб экстренного реагирования;

12.13. На территории ЗОП не допускать: загрязнения атмосферы, загрязнения или порчи земли вредными продуктами жизнедеятельности, самовольного снятия или уничтожения плодородного слоя почвы, порубки деревьев, кустарников, лесных культур, подлеска, молодняка или их повреждение до степени прекращения роста, захоронение опасных отходов, незаконной охоты, неосторожного обращения с огнем, неразрешенной добычи песка, торфа, глины и иных общераспространенных полезных ископаемых, сбора или уничтожения мха, лишайников, лесной подстилки, незаконного ведения раскопок или разведок земли и, в целом, земляных работ.

12.14. Своевременно осуществлять мероприятия, направленные на защиту находящихся на индивидуальном приусадебном участке деревьев от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов), способных при определенных условиях нанести вред существующим древесным насаждениям. Владелец также обязан следить за состоянием деревьев на собственном участке и своевременно осуществлять снос, подрезку и другие мероприятия, направленные на предупреждение повалки деревьев на соседние земельные участки и земли общего пользования.

12.15. Самостоятельно за свой счёт установить систему водоподготовки в доме, обеспечивающую питьевой стандарт.

Глава 3. Эксплуатация авто-, мото- и другого транспорта

§13. Запрещается:

13.1. Оставлять автотранспорт, в том числе, прицепы, мотоциклы и пр., в ночное время вне оборудованных придомовых стоянок или гаражей, а в дневное время - за пределами придомовых участков или специально отведенных парковок, обозначенных долговременной маркировкой;

13.2. Стоянка автотранспорта с работающим (включенным) двигателем более 5 минут в летнее время и более 10 минут - в зимнее;

13.3. Перевозка мусора, летучих, распыляющих, сыпучих, опасных и ядовитых веществ, загрязняющих территорию коттеджного поселка, а также тяжеловесных и крупногабаритных грузов без соответствующего их закрепления, а также нарушение правил погрузки и выгрузки;

13.4. Мойка, ремонт, пуско-наладочные работы автотранспорта на территории коттеджного поселка, включая придомовые участки, а также на прилегающей к коттеджному поселку территории, в том числе, с применением специальных средств, тем более ядовитых; слив бензина и масел, заправка топливом, регулировка сигналов и пр., размещение складов ГСМ (за исключением, специально оборудованных автомойки и ремзоны, либо по письменному разрешению Управляющей компании);

13.5. Движение автотранспорта на территории коттеджного поселка со скоростью свыше 20 км/ч.

13.6. Использование механических транспортных средств таких, как мопеды, мотоциклы и т.п., без глушителя или с повышенным содержанием выхлопных газов; использование клаксонов на территории коттеджного поселка (разрешается только в аварийных ситуациях);

13.7. Обгон, остановка на газонах и обочинах, движение автотранспорта по пешеходным дорожкам, обочинам;

13.8. Движение с нарушением знаков, разметки, движение задним ходом или разворот на внутреннем проезде;

13.9. Повреждение дорог и проездов на прилегающей территории;

13.10. Использование территории коттеджного поселка, включая придомовые участки для хранения неисправного автотранспорта, его крупногабаритных деталей и частей.

13.11. Пользователю запрещается проезд грузового транспорта на территорию коттеджного поселка в период просушки дорог. В случае экстренной необходимости проезд необходимо предварительно письменно согласовать с представителем УК и во внесудебном порядке возместить УК ущерб, причиненный дорожному покрытию в случае его возникновения.

§14. Допускается:

14.1. Движение автотранспорта в коттеджном поселке с безусловным приоритетом пешеходов, велосипедистов и т.п.;

14.2. На придомовых участках хранение не более 3-х исправных автомобилей («на ходу»);

14.3. Домовладельцы обязаны соблюдать действующие правила дорожного движения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Глава 4. Содержание домашних животных

§15. Запрещается:

15.1. Ввоз и содержание диких животных;

15.2. Размещение на придомовых участках ульев и пчел;

15.3. Выгул собак, на территории *коттеджного поселка* возможен только на коротком поводке (собак декоративных пород), и в наморднике (без намордника - для собак декоративных пород) Выгул собак допускается в период с 8 до 23 часов; в другое время владельцы должны обеспечить право соседей на тишину;

15.4. Выгул домашних животных должен осуществляться при условии обязательного обеспечения безопасности граждан, животных, сохранности имущества физических лиц и юридических лиц.

15.5. При выгуле домашнего животного, за исключением собаки-проводника, сопровождающей инвалида по зрению, необходимо соблюдать следующие требования:

- исключать возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного вне мест, разрешенных для выгула животных;

- обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного в местах выгула и на территориях общего пользования;

15.6. Выгул собак владельцами в нетрезвом состоянии, детьми младше 14 лет без сопровождения взрослых (за исключением, собак декоративных пород);

§16. О наличии собаки не декоративной породы (владелец придомового участка должен сделать предупредительную надпись при входе на участок;

§17. Владелец также обязан обеспечить соседям их право на безопасное соседство с домашними животными;

§18. Собаки, находящиеся на территории *коттеджного поселка* без сопровождающих лиц (безнадзорные собаки), подлежат отлову и вывозу;

§19. Администрация Управляющей компании вправе запретить содержание в коттеджном поселке определенных пород собак, ограничить количество собак (кошек), содержание которых разрешается владельцам, но в любом случае, на придомовом участке не допускается содержание более двух взрослых собак и двух взрослых кошек одновременно;

§20. Владелец собак обязан не допускать их на площадки для отдыха и спорта, а также на территорию не принадлежащих ему домовладений.

Глава 5. Разное

§21. Лицам, находящиеся на территории коттеджного поселка, запрещается курить и распивать спиртные напитки на площадке для отдыха и спорта, и в других местах, где имеются соответствующие указатели;

§22. Появление на территории коттеджного поселка в нетрезвом и ином наркотическом состоянии и публичное распитие спиртных напитков не допускается. Не допускается употребление нецензурной речи.

§23. Владелец обязан:

23.1. Строго соблюдать предписанные противопожарные мероприятия, направленные, прежде всего, на недопущение распространения огня на соседние участки (каждое строение и сооружение должно быть оборудовано компактным исправным (не просроченным) огнетушителем, а дом - системой оповещения); должна быть обеспечена возможность заезда пожарных машин на индивидуальный участок;

23.2. Пользоваться громкоговорящими (аудио) устройствами лишь в степени, не нарушающей покоя соседей (с 23 до 10 часов должна соблюдаться тишина), воздерживаться от действий и работ, которые могут причинить неудобство соседям, в том числе, пользоваться шумо производящими приборами так, чтобы это не беспокоило соседей или не вызывало их возражений;

23.3. Обеспечить надлежащее содержание придомового участка (в чистоте и порядке), фасадов домов, номерных знаков, входной зоны и других элементов благоустройства и осуществлять регулярную уборку придомового участка (очистку от бытового и естественного мусора: опавшей листвы, снега, дождевых и талых вод, обледенений); хранение и утилизацию природного, строительного мусора, пищевых отходов, тары в порядке, определенном администрацией *коттеджного поселка*; обеспечить сохранность зеленых насаждений, регулярный уход за деревьями, кустарниками, газонами, цветниками, клумбами и восстановление поверхностных повреждений.

§24. Запрещается:

24.1. Сжигание мусора на придомовом участке, землях общего пользования, в том числе, опавшей листвы, полиэтиленовой пленки, пластмассовых бутылок, резиновых изделий, тряпья; разведение костров, кроме как, в специально оборудованных местах («мангал», «барбекю», костровая площадка);

24.2. Не канализованные сбор и удаление нечистот;

24.3. Газоснабжение от сжиженного газа в баллонах, если не получено разрешение Управляющей компании, обусловленное соблюдением мер безопасности;

- 24.4. Размещение коммерческой рекламы на территории домовладения;
- 24.5. Повреждение межевых знаков границ придомовых участков, режимных скважин подземных вод, водоохраных и иных информационных знаков;
- 24.6. Нарушение правил борьбы с вредителями растений, растениями-сорняками, правил использования под карантинного материала;
- 24.7. Расточительное использование воды, энергоресурсов; нарушение правил использования электроустановок и другого оборудования, в том числе, использование не сертифицированного оборудования или нарушение правил его установки;
- 24.8. Появление на территории коттеджного поселка в обнаженном виде (нудизм).
- 24.9. Использование воды из центрального внутрипоселкового водопровода КП «Вишневыский берег» для полива приусадебного участка, наполнения бассейнов. Для полива участка и наполнения бассейнов должна использоваться накапливаемая в резервуарах дождевая вода, вода из приусадебного колодца или приусадебной скважины. Для вышеуказанных целей, в частности для полива посадок на приусадебном участке, для наполнения бассейнов, на территории домовладения Пользователь должен организовать альтернативный источник водозабора – скважину, колодец, накопительные емкости для дождевой воды.
- 24.10. Запрещается складировать сыпучие или прочие строительные материалы вдоль обочин дорог. Временное складирование на период строительства разрешено только по письменному согласованию с Управляющей компанией, в котором будет указан срок складирования и обязательства по восстановлению состояния обочин, иных мест земель общего пользования в зоне складирования.

§25. Осуществление реконструкции строений и сооружений на придомовом участке, в т.ч. пристроек, встроек, замены конструктивных элементов, капитального ремонта, новостроя, а также земляных работ, включая размещение строительных материалов и строительной техники и само производство строительно-монтажных работ, связанных с временным нарушением или изменением состояния благоустройства коттеджного поселка, требуют оформления специального разрешения в Управляющей компании.

Раздел III. «Ответственность за нарушение Правил»

Глава 6. Меры ответственности

§26. Домовладелец обязан соблюдать вышеприведенные **Правила** эксплуатации **коттеджного поселка** и обеспечивать соблюдение **Правил** зависимыми от него лицами. К ответственности за нарушение **Правил** во всех случаях привлекается домовладелец, хотя бы он лично и не нарушал **Правила**.

§27. В целях прекращения нарушения **Правил**, предотвращения или компенсации ущерба (вреда) имуществу **коттеджного поселка**, вызванного нарушением **Правил**, а также предупреждения совершения новых нарушений **Правил** виновником и другими лицами, устанавливаются нижеследующие меры ответственности за нарушение **Правил**:

- Предупреждение (предписание);
- Временный запрет на пользование части инфраструктуры коттеджного поселка.

§28. Привлечение к ответственности не освобождает виновника от устранения нарушения и его последствий.

§29. При рецидиве (повторном однородном нарушении) или, когда виновник продолжает нарушать **Правила**, несмотря на правомерное требование о его прекращении (длящегося нарушение), применяется более строгая мера ответственности. Управляющая компания оставляет за собой право обратиться в государственные, муниципальные контролирующие и правоохранительные органы для привлечения виновных владельцев к административной ответственности за определенные виды нарушений.

§30. При совершении нескольких нарушений одновременно меры ответственности применяются за каждое отдельно.

§31. *Предупреждение* (предписание) (в письменной форме) применяется за малозначительные нарушения *Правил* или совершенные впервые.

§32. Предупреждение не применяется при повторном нарушении того же правила, за которое уже назначалась мера ответственности, а также за делящиеся нарушения, когда привлечению домовладельца к ответственности предшествовало *устное замечание*.*

* Устное замечание не является мерой ответственности и служит способом профилактики привлечения к ответственности. Устные замечания вправе объявлять Управляющий *коттеджного поселка*.

§33. *Временный запрет*

33.1. *Временный запрет* состоит в лишении нарушителя права пользования определенным объектом общей инфраструктуры *коттеджного поселка* на определенный срок.

33.2. Временный запрет применяется за систематические или повторные делящиеся нарушения *Правил*, если этому предшествовали предупреждение, не давшие положительный результат.

33.3. Временный запрет, в частности, назначается за неоднократные нарушения скоростного режима, безусловного приоритета пешеходов, пропускного режима, за асоциальное поведение.

33.4. Временный запрет, в частности, состоит (в зависимости от нарушения) в запрещении:

- Выгула домашних животных на территории *коттеджного поселка* и/или прилегающей территории;
- Содержания домашних животных (при причинении легкого вреда здоровью человека);
- Посещения площадки для отдыха и спорта;
- Приостановление (временное) оказания услуг *УК* по ресурсоснабжению и техническому обслуживанию придомового участка.

33.5. Временный запрет устанавливается на срок от одного месяца (в первичном случае) до одного года (при систематическом или грубом нарушении установленных ранее временных запретов или, если этому предшествовал крупный штраф), с кратностью в три месяца (один месяц - три месяца - шесть месяцев - девять месяцев - год).

33.6. *Временный запрет* также применяется в качестве крайней меры ответственности в исключительных случаях, исчерпывающий перечень которых, ниже следует:

- Систематическое нарушение (игнорирование) *Правил*, если домовладелец был привлечен к ответственности трижды в течение одного года;
- Грубое неисполнение установленного временного запрета (игнорирование запрета);
- Совершение на территории *коттеджного поселка* действий, составляющих уголовную ответственность (при наличии приговора суда, вступившего в законную силу);
- Совершение владельцем или зависимыми лицами ДТП с причинением средней тяжести или тяжелого вреда здоровью человека или причинение такого вреда при других обстоятельствах (укусы домашних животных, хулиганство и т.п.), Устойчивое и непрекращающееся асоциальное поведение домовладельца или зависимых от него лиц.

33.7. В случае введения временного запрета на основании п. 34.6. ведет к прекращению оказания домовладельцу всех услуг *УК* по ресурсоснабжению (водоснабжению, водоотведению, наружному освещению), техническому обслуживанию придомового участка.

Глава 7. Порядок привлечения к ответственности

§34. Привлечение домовладельца к ответственности за нарушение *Правил* осуществляется исключительно администрацией *УК*. Администрация *коттеджного поселка*, в лице Управляющего, при малозначительности нарушения может ограничиваться устным замечанием.

§35. Администрация *УК*, в порядке применения мер ответственности, вправе:

- Выдавать домовладельцу предупреждение (предписание);
- Применять временный запрет в виде приостановления оказания домовладельцу услуг *УК* по ресурсоснабжению, техническому обслуживанию придомового участка;

§36. Поводом к рассмотрению нарушения *Правил* являются: сообщение Управляющего *коттеджного поселка* или представителя *УК*, содержащее достаточные данные, указывающие на факт нарушения, или жалоба домовладельца, обнаружившего нарушение.

§37. Управляющий *коттеджного поселка* (представитель *УК*) непосредственно или через администрацию следит за порядком в *коттеджном поселке* и, в связи с этим, вправе лично инспектировать объекты общей инфраструктуры *коттеджного поселка* и придомовые участки (если есть основания полагать, что *Правила* нарушены). Домовладелец может отказать Управляющему в проходе на придомовой участок, однако, это создает презумпцию его виновности в нарушении *Правил* и служит основанием для уведомления и вызова представителей, контролирующих и/или правоохранительных органов для проведения проверки. При обнаружении нарушений Управляющий обязан фиксировать нарушение устным замечанием или письменным сообщением для рассмотрения в *УК*. Управляющий также обязан контролировать исполнение домовладельцем принятых в отношении него мер ответственности.

§38. *УК* по сообщению Управляющего, по жалобе домовладельца или по собственной инициативе возбуждает производство по нарушению *Правил*. Производство начинается с рассмотрения фактических данных и, при необходимости, заслушивает Управляющего или другого инициатора рассмотрения. Домовладелец, в отношении которого ведется производство, вправе лично участвовать в рассмотрении и давать объяснения (участие представителя владельца не допускается). Его отсутствие или отказ от объяснений не препятствуют вынесению решения, если он был надлежаще извещен о месте и времени рассмотрения. Рассмотрение может быть перенесено на другое время, если от домовладельца поступила соответствующая просьба и имеются уважительные причины, а также, если администрация *УК* сочтет отложение необходимым, для дополнительного выяснения обстоятельств, уточнения фактов, осмотра территории, получения объяснений третьих лиц и т.п.

§39. *УК* должна объективно и своевременно (в разумный срок) рассматривать дела о нарушении *Правил*; выносить справедливые и обоснованные решения, учитывающие характер нарушения, размер причиненного ущерба, рецидив нарушения; обеспечивать строгое исполнение своих решений.

§40. Рассмотрение происходит бесплатно (за счет *УК*).

§41. В решении по делу должны быть указаны:

- Дата и место рассмотрения;
- Наименование и состав органа, принявшего решение;
- Сведения о домовладельце, в отношении которого рассматривается дело;
- Краткое описание обстоятельств дела, в том числе, что явилось поводом к его рассмотрению;
- Назначенная мера ответственности с указанием на соответствующий пункт *Правил* или мотивированный отказ в привлечении к ответственности.

§42. Копия решения (выписка из решения) вручается (направляется) домовладельцу, в отношении которого велось рассмотрение, в течение 3-х дней с момента вынесения решения.

§43. За администрацией УК остается право ликвидировать последствия допущенного нарушения *Правил*, если эти последствия не устраняются домовладельцем добровольно (например: эвакуация неисправного автотранспорта, демонтаж не сертифицированного или неправильно установленного оборудования, эксплуатация которого угрожает общему имуществу *коттеджного поселка* и т.п.). Расходы УК по устранению последствий нарушений относятся на виновное лицо.

§44. Домовладелец может быть привлечен к ответственности в пределах одного месяца с момента совершения нарушения. При длительном нарушении срок исчисляется с момента обнаружения нарушения.

Истечение давностных сроков погашает ответственность.

Глава 8. Исполнение решений о привлечении к ответственности

§45. Исполнение решений возлагается на администрацию УК и Управляющего *коттеджного поселка*.

§46. Исполнение решений о предупреждении, о временном запрете осуществляется незамедлительно после вынесения решения.

Раздел IV. «Въезд на территорию коттеджного поселка «Вишневоградский берег»

Глава 9. Въезд на территорию

§47. Въезд на территории КП «Вишневоградский берег» регулируется Правилами проезда на территорию Коттеджного поселка «Вишневоградский берег».

§48. Не допускается въезд на участок грузового транспорта и строительной техники: грузовиков, тракторов, экскаваторов – до тех пор, пока не будет организован въезд на участок, соответствующий требованиям Управляющей компании

Раздел V. «Подключение к инженерным сетям»

Глава 10. Подключение к инженерным сетям коттеджного поселка

§49. Подключение к инженерным сетям осуществляется согласно следующей последовательности:

49.1. Заключение с уполномоченной Управляющей компанией организацией возмездного договора на выполнение работ по подключению к инженерным сетям (сети).

49.2. Выполнение условий договора.

Раздел VI. «Действие Правил»

Глава 11. Действие Правил

§50. Настоящие Правила вводятся в действие с 01 декабря 2024 года.

§51. Внесение изменений или дополнений в Правила осуществляются решением Управляющей компании, относится к ее исключительной компетенции и не требуют согласования с Пользователем.

§52. Изменения или дополнения Правил действуют со времени их принятия, если не установлен более поздний срок их введение в действие, и обратной силы не имеют.

§53. Настоящие Правила приняты 01.02.2024 года в соответствии с концепцией планировки территории, строительства и эксплуатации *коттеджного поселка* и доработаны позже и вместе с **Договором на право пользования** и содержание объектов

инфраструктуры и другого имущества управляющей компании КП «Вишневский берег», заключенного между Пользователем и Управляющей компанией, являются основными документами, регламентирующими деятельность сторон договора, а также их прав и обязанностей, обеспечивающими функционирование *коттеджного поселка*.

Управляющая компания:
ООО «1-й Земледелец»



/ Безряднов А.П.