Проект

Приложение №5

к Протоколу Общего собрания членов ТСН(Ж)

от \_\_\_ февраля 2020г.

Внутренние правила проживания в Поселке

Утверждено протоколом общего собрания от 21.02.2020 г.

Настоящие Внутренние правила проживания (далее по тексту "Правила") - внутренний нормативный документ товарищества собственников недвижимости (жилья) ТСН(Ж) «Международная Клубная Резиденция Ангелово», который является обязательным для соблюдения всеми жителями, проживающими на территории 1 (первого) и 3 (третьего) кварталов  многофункционального жилого комплекса (МФЖК) «Ангелово-Резиденц» (далее по тексту «Поселок»), а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц (далее по тексту «Пользователи»).

**1. Общие положения в Поселке**

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории поселка на основе принципов самоорганизации Пользователей.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. ТСН заинтересовано в распространении и пропаганде настоящих Правил среди населения Поселка.

1.3. Каждый Пользователь обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих на территории Поселка, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

1.4. Пользователи должны прилагать максимум усилий во избежание конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Пользователей не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

1.5. Внешний облик застройки Поселка является общим достоянием всех пользователей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь у них закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

**2. Порядок обеспечения пропускного режима**

2.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Поселка ТСН организует пропускной режим на территорию Поселка и устанавливает Порядок проезда по территории Поселка.

В поселке функционирует два контрольно-пропускных пункта:

- ПКПП (Пеший) – предназначен для входа/выхода на территорию/с территории физических лиц (за исключением Строителей);

- ЦКПП (Центральный) – предназначен для входа/выхода на территорию/с территории физических лиц всех категорий, а также въезда/выезда на территорию/с территории легковых и грузовых транспортных средств.

2.2. Пропускной режим заключается в проверке на КПП наличия у лиц, посещающих территорию Поселка, пропусков установленного образца либо документов, удостоверяющих личность, а также проверке правомерности ввоза/вывоза на территорию/с территории Поселка товарно-материальны ценностей.

2.3. Пропускной режим обеспечивает привлеченная ТСН специализированная организация (далее «Охрана»).

2.5. Проход на территорию Поселка осуществляется по постоянным и временным (разовым) пропускам установленного образца, оформляемым ТСН.

2.6. Проход и проезд на территорию Поселка представителей государственных и административных органов при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям. Охрана обязана сопровождать представителей до момента покидания территории.

2.7. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи с личным составом, вызванные в Поселок, при следовании на пожар (аварию, Ч.С.) с включёнными проблесковыми маячками и подачей звукового сигнала «сирена» пропускаются через КПП в сопровождении с сотрудниками Охраны.

2.8. Проход/въезд  на территорию лиц, не проживающих в Поселке (гости, посетители) осуществляется по временному разовому пропуску. Проход на территорию осуществляется при наличии документов, удостоверяющих личность. Разовый пропуск оформляется заблаговременно на ЦКПП в журнале учета гостей при предъявлении пропуска жителя.

2.9. При  въезде/выезде на территорию/с территории Поселка автотранспортных средств Охрана имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей. При возникновении сомнений у сотрудника охраны в правомерности ввоза/вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения обстоятельств.

2.10. Не допускается пропуск на территорию лиц: без оформленных пропусков; находящихся в состоянии сильного алкогольного или наркотического опьянения (за исключением Пользователей и членов их семей).

2.11. Действие пропусков рабочих в выходные (суббота и воскресенье) и праздничные дни приостанавливается.

3. Порядок использования и внешний вид земельных участков и домов на территории Посёлка.

3.1. Территория Поселка состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0020310:1189 и 50:11:0020310:1393

Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020310:1189 общей площадью 47 152м2. является общей долевой собственностью собственников квартир 1 (первого) квартала Поселка и может быть использован всеми Пользователями в соответствии с законодательством РФ и при условии соблюдения настоящих Правил.

Земельный участок с кадастровым номерам 50:11:0020310:1393 общей площадью 67 819м2 является общей долевой собственностью собственников квартир 3 (третьего) квартала Поселка, и может быть использован всеми Пользователями в соответствии с законодательством РФ и при условии соблюдения настоящих Правил.

3.2. При этом земельные участки, примыкающие непосредственно к каждой из квартир многоквартирного дома, находятся в пользовании собственников этих квартир. Пользование этими участками (нахождение на участке и проход по его территории, проведение работ по озеленению и иному облагораживанию, установка оборудования, возведение строений и т.п.) возможно исключительно собственниками квартир, к которым данные участки относятся, и членами их семей.

В целях настоящей статьи границы участков, находящихся в пользовании собственников квартир, определяются следующим образом:

- со стороны уличного фасада участок для личного пользования ограничен пешеходной дорожкой;

- со стороны дворового фасада участок для личного пользования ограничен дорогой или гаражом;

- со стороны примыкания к соседней квартире, входящей в тот же многоквартирный дом, участок для личного пользования ограничен линией, продолжающей линию границы между квартирами и проходящей перпендикулярно внешним стенам каждой из квартир;

- со стороны торцевой стены дома (для крайних квартир) участок для личного пользования ограничен дорогой или пешеходной дорожкой. В случае отсутствия между участками двух крайних квартир дороги или пешеходной дорожки, земельный участок, расположенный между торцевыми стенами двух отдельно стоящих домов, делится между крайними квартирами пропорционально жилой площади указанных квартир.

3.3. Каждый Пользователь обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его пользовании, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал утвержденному в установленном порядке архитектурному проекту Поселка.

3.4. Пользователи обязаны содержать земельные участки и фасады домов на их участках в чистоте и порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму строений.

3.5. Кондиционеры, другие приборы (включая антенны) разрешается устанавливать на крышу или на землю, находящуюся в пользовании собственника данной квартиры, при условии согласования с соседями по квартире. Не допускается установка кондиционеров на фасады или внешние стены квартир.

3.6. Любое движимое или недвижимое имущество, установленное на земле, не находящейся в пользовании собственника квартиры, должно быть перемещено на землю, находящуюся в пользовании такого собственника, или иным образом удалено за его счет. Движимое или недвижимое имущество, установка которого не была согласована с ТСН (Ж) или, в случаях необходимости, с 2/3 голосов всех собственников земельного участка, должно быть снесено за счет установившего его собственника.

3.7. В целях сохранения единого архитектурного облика поселка не допускается внесение изменений в фасад здания (включая в том числе строительство террас и навесов), а также возведение построек и установка оборудования, влияющих на внешний вид здания и/или участка без письменного согласования с ТСН. Не допускается размещение батутов со стороны уличных фасадов квартир.

3.8. Использование домовладения в коммерческих целях, за исключением случаев сдачи в аренду для проживания, не допускается. Домовладелец обязан предоставить ТСН копию Договора аренды и контактные данные арендатора, а также обеспечить получение арендатором копии настоящих правил проживания в Поселке. Договор аренды должен предусматривать выполнение арендатором настоящих Правил.

3.9. Запрещается складирование (в т. ч. временное) мусора где-либо возле домовладения или на территории Поселка.

3.10. Не допускается расклеивание объявлений, вывешивания белья на улице.

**4. Согласование строительных работ на территории Поселка**

4.1. Любые строительные работы на территории Поселка, а также работы по озеленению, возможны только после согласования с ТСН, в том числе с целью предотвращения повреждений инженерных коммуникаций.

4.1.1. Возведение Пользователями построек на участках, находящихся в пользовании собственников квартир в соответствии с п.3.2. настоящих Правил, подлежит обязательному письменному согласованию не менее, чем с 2/3 голосов всех собственников земельного участка.

4.2. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции архитектурного облика и интересов соседей. Не допускается вывешивать кондиционеры и антенны на фасады домов.

4.3. До начала производства строительно-ремонтных работ пользователь представляет ТСН список лиц, которые будут задействованы в выполнении работ.

4.3.1. Список должен включать в себя Ф.И.О., паспортные данные, гражданство и адрес регистрации (на иностранных рабочих должны быть предоставлены копии документов, удостоверяющих регистрацию по месту пребывания, а также разрешение на работу на территории Московской области). На всех лиц, привлекаемых к выполнению работ, должны быть предоставлены копии паспортов. Предоставляются также данные по автотранспортным средствам, которые используются для строительно-ремонтных работ.

4.3.2. Итогом согласования данного списка будет являться пропуск (цветной бейдж) рабочих на территорию поселка для проведения работ. Цветовой бейдж - индикатор квартала проведения работ. При нахождении владельца бейджа за пределами указанного в нем квартала пропуск аннулируется.

4.3.3. Пользователь оформляет Гарантийное письмо, в котором обязуется компенсировать весь материальный ущерб, который может быть причинен ввиду нахождения на территории нанятых им рабочих.

4.3.4. Пользователь указывает для рабочих источники воды, электричества и WC.

4.4. При проведении ремонтных работ вне домовладения пользователь обязан:

- уведомить соседей о начале работ,

- установить ограждение зоны работ,

- осуществлять резку плитки/брусчатки строго в гараже с использованием воды,

- содержать в чистоте общественные зоны.

4.5. Хождение по территории поселка для рабочих запрещено в интервале с 21.00 до 8.00.

4.6. Проживание рабочих на территории запрещено, за исключением наличия регистрации по месту проведения ремонтных работ.

4.7. Внешние ремонтные работы запрещены в выходные и праздничные дни, за исключением работ по озеленению. Работы по озеленению допускаются при согласии соседей.

4.8. Запрещено провозить неучтенных рабочих на авто.

4.9. При не соблюдении пунктов данного раздела ТСН вправе аннулировать пропуски рабочих.

**5. Контроль за шумом**

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.

5.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, в соответствии с Законом о тишине Московской области от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ (редакция 11.2017).

5.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями и сотрудниками охраны.

5.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением работ по озеленению.

5.4. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Пользователь обязан согласовать с соседями и с ТСН намечаемые мероприятия не позднее, чем за 7 дней.

5.5. Праздничные и торжественные мероприятия проводятся возле домовладения по предварительному согласованию с Соседями.

**6. Пользование дорогами на территории Поселка**

6.1. Дороги 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 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.

6.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства.

6.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, газонах.

6.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более **20 км/час.** Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда/выезда на территорию/с территории поселка.

6.4.1.В случае обнаружения превышения скоростного режима (более 20 км/ч) при помощи средств фото-видео фиксации сотрудниками охраны, ставшими свидетелями данного нарушения, составляется Акт.

Данный Акт служит основанием для:

— при первом нарушении — предупреждения водителя о недопустимости нарушения скоростного режима на территории поселка;

— при повторном нарушении — приостановления у семьи нарушителя права заказывать пропуск для гостей на территорию поселка сроком на одну неделю.

6.4.2. Пешеходы на территории Поселка имеют абсолютное преимущество перед любым видом транспорта (включая велосипеды, квадроциклы, снегоходы, мотоциклы и др.) в независимости от нахождения (в т.ч. и за пределами пешеходных зон).

6.5. Проезд большегрузного и длинномерного транспорта на территорию поселка осуществляется только в рабочие дни в период с 9.00 до 19.00.

6.6. Водители должны парковаться в гараже или по границам домовладения, преимущественно со стороны гаражей. Необходимость использования территории домовладения соседа необходимо согласовать с соседом самостоятельно.

6.7. Запрещается установка парковочных столбиков.

6.8. Мойка и ремонт автомобилей и/или других транспортных средств в пределах единой инфраструктуры поселка категорически не допускается.

6.9. Запрещается катание на территории Посёлка на средствах мототехники (мотоциклы, квадроциклы, мопеды, снегоходы и т.п.), подача звуковых сигналов; за исключением следования от КПП к домовладению по кратчайшему расстоянию.

6.10. Въезд на территорию грязных транспортных средств не допускается.

6.11. Запрещается стоянка автомобилей с работающим двигателем.

6.12. В зимнее время запрещается парковка автомобилей в утверждённых местах временного складирования снега.

**7. Домашние животные**

Домашние животные – друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

7.1. Пользователь, 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. Не допускается содержание диких животных.

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

7.3. Пользователи несут ответственность за ущерб, который может быть причинен их животными другим жителям поселка и/или поселку в целом.

7.4. Разрешается осуществлять выгул домашних животных только на поводке.

7.5. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.

7.6. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.