



РЕГЛАМЕНТ ПРОЖИВАНИЯ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЁЛКЕ «ЕЛИ ESTATE»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Регламент проживания в коттеджном посёлке «Ели estate» (далее по тексту настоящего Приложения – «Регламент») разработан с целью реализации концепции благоприятной окружающей среды и ее эстетического наполнения, в совокупности свидетельствующих об исключительности Посёлка.

1.2. Настоящий Регламент предназначен для определения правил нахождения и проживания на территории Посёлка.

1.3. Настоящий Регламент принят для обеспечения равных прав для всех проживающих на территории Посёлка, заключивших Договор с УК (далее по тексту – УК), также для создания условий соблюдения противопожарных, санитарных, экологических норм и обеспечения работоспособности инженерных систем Посёлка.

1.4. Настоящий Регламент представляет собой свод рекомендаций и ограничений, перечень прав и обязанностей Резидента и других собственников индивидуальных земельных участков, направленных на повышение комфортности проживания на территории Посёлка.

1.5. Целесообразность указанных рекомендаций и ограничений обусловлена требованиями:

1. Проектной документации – в части эксплуатации дорог, инженерных сетей и др.;
2. Общественного порядка.

1.6. Положения Регламента обязательны для всех собственников и иных лиц, проживающих и ведущих деятельность на территории Посёлка.

1.7. Контроль за соблюдение Регламента обеспечивает Управляющая компания.

1.8. Собственники индивидуальных земельных участков в Посёлке обязаны оказывать содействие Управляющей компании и её сотрудникам в осуществлении контроля за соблюдением Регламента.

1.9. По вопросам, не отражённым в настоящем Регламенте, следует руководствоваться действующим законодательством, другими нормативными документами и Договором.

1.10. Настоящий Регламент передается в составе комплекта документов при подписании договора купли-продажи земельного участка на территории Посёлка (далее по тексту – участок, участки).

2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ДОРОГ

2.1. После подписания договора с Управляющей компанией Резиденту необходимо получить «пропуск собственника». Для оформления пропуска необходимо предоставить в Управляющую компанию следующую информацию: номер участка, ФИО собственника автомобиля (как в ПТС), марка автомобиля, модель автомобиля, регистрационный номер автомобиля. Количество автомобилей не ограничено.

2.2. Порядок парковки основан на принципе минимизации количества транспортных средств, одновременно находящихся на территории Посёлка – в целях создания комфортных и безопасных условий нахождения и перемещения по территории Посёлка детей, сохранения зеленых насаждений, уменьшения задымленности выхлопными газами, снижения уровня шума.

2.3. Автомашины, въехавшие на территорию Посёлка, могут быть оставлены на неограниченное время на территории индивидуальных участков.

2.4. Прицепы, полуприцепы, мопеды, мотоциклы, мотороллеры и другие двухколесные механические транспортные средства хранятся без ограничения времени на принадлежащих их собственникам индивидуальных участках.



2.5. Стоянка машин на территории Поселка рекомендуется только с неработающим двигателем. Прогревать автомобиль с работающим двигателем не дольше 10 минут.

2.6. Запрещается оставлять машины на перекрестках и проезжей части улиц так, чтобы они мешали проезду автотранспорта. Не допускается парковка на обочинах улиц, перед въездными воротами на Индивидуальные участки.

2.7. Запрещён въезд и выезд грузового автотранспорта и спецтехники в ночное время на территорию Коттеджного посёлка (с 23.00 до 7.00).

2.8. Разрешается парковка легкового автотранспорта на гостевой парковке контрольно-пропускного пункта (перед шлагбаумом) на срок не более одних суток, при уведомлении Управляющей компании.

2.9. За автотранспорт, находящийся на территории Поселка охранник и Управляющая компания ответственности не несут.

2.10. Запрещается мойка и ремонт автотранспорта на территории Коттеджного посёлка.

3. ПОРЯДОК ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Территория Поселка считается жилой зоной. На территории запрещается движение всех видов транспортных средств со скоростью более 15 км/ч. А грузового транспорта со скоростью не более 10 км/ч.

3.2. На территорию Поселка разрешен въезд грузового автотранспорта и строительной техники с разрешенной нагрузкой на ось не более 5 т и общей длиной до 6 метров длиной. Доставка строительных материалов, домокомплектов и прочего машинами свыше 6 метров длиной только по согласованию с УК Коттеджного посёлка при условии внесения платы за такой проезд.

3.3. Запрещается заезд на поребрики и газоны, элементы ландшафта.

3.4. В случае нанесения ущерба Объектам инфраструктуры при пользовании транспортным средством его собственник обязан своими силами и за свой счет устранить причиненный ущерб и компенсировать ремонт поврежденных объектов.

3.5. В целях обеспечения безопасности жителей, проживающих на территории Поселка, комфортных условий проживания, сохранности дорожного покрытия (внутрипоселковых проездов), инженерных систем, въезд на территорию Поселка и движение по ней могут быть ограничены если транспортное средство находится в неудовлетворительном техническом состоянии, а именно, имеются утечки топлива и ГСМ, чрезмерный выхлоп, неисправен глушитель, что определяется путем визуального осмотра транспортного средства охранниками в присутствии принимающей стороны (Собственника).

4. РЕГЛАМЕНТ ПРОЖИВАНИЯ И ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

4.1. Домостроение используется исключительно для проживания. Запрещено разводить на территории земельного участка крупный рогатый скот, свиней, домашнюю птицу, запрещено держать диких животных. Запрещено использовать земельный участок и домовладение с целью ведения фермерского хозяйства.

4.2. Собственник участка может использовать принадлежащее ему на праве собственности Домостроение для личного проживания и проживания членов своей семьи.

4.3. Собственник участка и домостроения районов Венеция, Хвойный, Резиденция, Еловый, Изумрудный, Уединенный, Лесной, Солнечный, Видовой, Камерный и Прилесной может передавать во владение и использование третьим лицам для проживания, сдача в долгосрочную аренду, сроком более 3 месяцев, с учетом требований настоящего Регламента и обязанностью соблюдения его третьими лицами. Запрещена сдача в краткосрочную аренду, сроком менее 3 месяцев.

4.4. Собственник участка и домостроения района Курортный может передавать во владение и использование третьим лицам для проживания, сдача в долгосрочную и краткосрочную аренду, с учётом требований настоящего Регламента и обязанностью соблюдения его третьими лицами.

4.5. Все сдающие в аренду собственники ответственны за то, чтобы установленные в настоящем Регламенте правила включались как их составная часть в соответствующие договоры об аренде. При



нарушениях правил арендатором или посетителем, собственник участка ответственен за нарушение и согласно установленному Регламенту собственнику необходимо устранить или компенсировать данное нарушение.

4.6. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других собственников.

4.7. При длительном отсутствии каждый собственник должен заботиться о том, чтобы на его участок/дом, в случае опасности, был доступ для устранения предотвращения или устранения угрозы/повреждений.

4.8. На территории Посёлка запрещается шуметь (производить работы или совершать иные действия, создающие повышенный шум и звуковой дискомфорт) с 23.00 до 9.00, в выходные дни до 11.00.

4.9. Производство работ, связанных с ремонтом дома и благоустройства участка, проведение которых может помешать нормальному функционированию поселка или создать неудобства для других жителей Посёлка, должно проводиться в рабочие дни с 9-00 до 19-00, в субботу с 10.00 до 19.00 часов, в воскресенье и установленные законодательством нерабочие праздничные дни шумные работы запрещены, перерыв на работы с 13.00 до 14.00 часов вне зависимости от дня недели.

4.10. Все собственники участков должны предоставить список автотранспорта, которому должен быть предоставлен допуск на территорию Коттеджного посёлка, в том числе и единовременный.

4.11. Жители Посёлка должны предупреждать пост охраны о планируемых визитах посетителей и гостей посредством мессенджера Ватсап по номеру телефона: 8(968)598-07-79.

4.12. Складирование мусора должно осуществляться только в специально отведенных местах, так же предусмотрена сортировка мусора. В Посёлке предусматриваются штрафы согласно пункту 5 настоящего Регламента за нарушения сортировки мусора.

4.13. Собственник самостоятельно оплачивает и производит вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке.

4.14. Курение должно осуществляться только в специально отведенных местах, либо на Собственном участке. В коттеджном посёлке предусматриваются штрафы согласно пункту 5 настоящего Регламента за курение на детских, спортивных площадках и прочих местах общего пользования.

4.15. Не распылять на территории участков ядохимикаты, которые могут нанести вред жителям соседних участков и домашним животным, в т.ч. агрохимию.

4.16. Обеспечить содержание зелёных насаждений, расположенных на его земельном участке, в том числе осуществлять покос травостоя. Травостой необходимо стричь при высоте более 30 (тридцати) сантиметров. Не допускать сухостой, особенно в пожароопасный период.

4.17. Деревья, высаживаемые на участках, не должны нарушать инсоляцию (освещенность) соседних участков и расположенных на них строений, создавать аварийные ситуации.

4.18. Старые или поврежденные деревья, представляющие угрозу обрушения, подлежат вырубке. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть: от стволов высокорослых деревьев — 4 метра, среднерослых деревьев — 2 метра, кустарников — 1 метр.

4.19. Запрещено высаживать деревья: род листопадных деревьев и кустарников семейства берёзовые, род двудомных (редко однодомных) листопадных быстрорастущих деревьев семейства ивовые, тополь.

4.20. Резидент несет ответственность за сохранность взрослых елей на своём участке, а также принимает все последствия возможных падений деревьев или их ветвей. Резидент может обратиться к Управляющей компании за услугой по надзору за деревьями, согласно Приложения № 4 к настоящему Договору, или самостоятельно оценивать состояние взрослых елей на участке. Управляющая компания несет ответственность за сохранность взрослых елей на участке собственника, а также принимает все последствия возможных падений деревьев или их ветвей, если услуга по надзору за деревьями осуществлялась Управляющая компания не более, чем 1 месяц назад. В других случаях Резидент несёт ответственность за сохранность взрослых елей на своём участке, а также принимает все последствия возможных падений деревьев или их ветвей.

4.21. При обнаружении нарушений, угрожающих состоянию индивидуального участка в целом или его части, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую государственную организацию (службу).

4.22. Резидент, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах, на территории Объектов инфраструктуры. Собственник животного обязан очистить от его экскрементов территорию Объектов инфраструктуры, иначе на Резидента будет наложен штраф согласно пункту 5 настоящего Регламента.

4.23. Собственник собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам.

4.24. Запрещён выгул собак без поводка в общественных местах и на территории Посёлка, а собак, имеющих высоту в холке более 40 см. без поводка и без намордника.

4.25. Запрещён выгул собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятий (за исключением собак-поводырей и служебных собак).

4.26. Запрещено выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах (за исключением собак декоративных пород), детям младше 14 лет без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии.

4.27. Запрещено содержание на индивидуальных участках пчел, ведение всех отраслей животноводства, выращивание бахчевых или иных сельхоз культур (кроме декоративных), а также размещение теплиц и парников, высота которых превышает уровень забора участка.

4.28. С целью безопасности детей необходимо сопровождать их по территории общественной зоны, не допускать их прогулки без присмотра.

4.29. Запрещено устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах инфраструктуры, без письменного разрешения Управляющей компании и соответствующих уполномоченных организаций.

4.30. Экономно расходовать электрическую энергию на Объектах инфраструктуры.

4.31. Запрещено хранение и складирование на Объектах инфраструктуры веществ и предметов, загрязняющих окружающую среду, взрывоопасных и легковоспламеняющихся веществ. Запрещено загромождать территорию Объектов инфраструктуры.

4.32. Запрещено размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовых и т.п. на Объектах инфраструктуры, без соответствующего разрешения Управляющей компании.

4.33. Запрещено размещать объявления в не установленных Управляющей компании местах. Запрещена любая реклама на территории Посёлка.

4.34. Резидент не вправе самостоятельно менять замки и иные устройства на входных дверях и других Объектах инфраструктуры.

4.35. Резидент и иные лица, имеющие право пользования Объектами инфраструктуры, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

4.36. Все работы на территории Объектов инфраструктуры осуществляются Управляющей компанией, либо третьими лицами, уполномоченными Управляющей компанией, в т.ч. ограждение территории (внешнего периметра) Поселка, строительство проездов и прокладку инженерных сетей к индивидуальным участкам в соответствии с проектом планировки Поселка и планами застройки индивидуальных участков.

4.37. Необходимо соблюдать правила техники безопасности при нахождении в местах общего пользования, особенно в BBQ (барбекю / мангальной) зоне, на спортивных площадках и прочих местах повышенной активности.



4.38. Соблюдать нормы санитарной гигиены и пожарной безопасности в общественной зоне Коттеджного посёлка.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ЛЕСНОЙ ЗОНОЙ

5.1. Посёлок расположен рядом с лесным массивом, реликтовый лес общей площадью 4 668 га, являющимся рекреационной зоной. В лесном массиве запрещается разведение костров (кроме специально отведенных для костров зон), а также любые иные действия, которые могут привести к загрязнению леса или ухудшению других потребительских характеристик лесной зоны, как места отдыха.

5.2. Лесная зона является общедоступной зоной отдыха жителей Посёлка.

5.3. При отдыхе в лесной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.

5.4. Собственники и их гости обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе отдыха, самостоятельно или с привлечением служащих Управляющей компании.

6. ПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНОЙ ЗОНОЙ

6.1. Собственникам, Арендаторам и гостям коттеджного Посёлка запрещено купание в прудах и водоёмах, расположенных на территории Посёлка.

6.2. Собственникам и Арендаторам участков районов Венеция и Курортный соблюдение правил архитектурной застройки и зон размещения построек Приложения №7 к Договору.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО РЕГЛАМЕНТА

7.1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, Управляющая компания вправе требовать и/или:

7.1.1. Устранить допущенное нарушение в срок, установленный в предписании Управляющей компании за счет собственных средств. Управляющая компания вправе устранить нарушение своими силами, если оно не было устранено в срок, указанный в предписании, а также в случае, если нарушение создает угрозу жизни и здоровью других собственников, а также в случае, если оно препятствует реализации прав другими собственниками. Управляющая компания вправе потребовать возместить ей в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

7.1.2. Уплаты в УК штрафа в размере согласно таблице штрафов:

Сумма штрафа	Пункт Регламента
Предупреждение при однократном нарушении и 20 000,00 рублей за каждое нарушение, при нарушениях два и более раз	2.6., 2.8., 3.1., 3.5., 4.7., 4.10., 4.11., 4.12., 4.13., 4.14., 4.16., 4.17., 4.19, 4.20, 4.23., 4.24., 4.25., 4.26., 4.27., 4.35.,
20 000,00 рублей за каждое нарушение	2.7., 2.10., 3.2., 3.3., 4.3., 4.8., 4.9., 4.15., 4.22., 4.29., 4.31., 4.32., 4.33., 4.34., 4.37., 4.38., 5.1., 5.3., 5.4.
50 000,00 рублей за каждое нарушение	4.1., 6.2.

Сумма штрафа уплачивается в срок, указанный в предписании.

7.2. В случае повреждения имущества Управляющей компании, Объектов инфраструктуры или имущества собственников, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.



**ЕЛИ
ESTATE**

Звоните: 8 (968) 598-07-79
Пишите: info@zagorodmlife.ru
Наш сайт: zagorodmlife.ru

7.3. Контроль над соблюдением Регламента осуществляет Управляющая компания или уполномоченные ей лица.

7.4. Резидент, подписывая настоящий Регламент и осознавая социальную значимость для всех членов (жителей) Посёлка настоящего документа, добровольно обязуется соблюдать все правила проживания на территории Посёлка и подтверждает, что не рассматривает их как навязывание каких-либо условий со стороны Управляющей компании.

7.5. Резидент выражает свое согласие со всеми правилами проживания на территории Посёлка для достижения социально значимых и эстетических целей.

С Регламентом проживания в коттеджном посёлке «Ели Estate» ознакомлен:

Собственник земельного участка с кадастровым номером 50:03:0050380: [redacted], квартал [redacted], район [redacted], номер участка [redacted]

Управляющая компания:

Резидент:

Генеральный директор Лариков И.О.