

«УТВЕРЖДЕНО» на общем собрании членов  
ТСН «Западная Резиденция» (ОГРН 1155032008350)  
Протокол № 6 от 14 марта 2018 г.

## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в коттеджном поселке «Западная Резиденция»

### Термины и определения

«Поселок» – коттеджный посёлок "Западная Резиденция", расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково, коттеджный поселок «Западная Резиденция».

«Домовладение» – индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором он расположен, а также таунхаус (квартира в многоквартирном (сблокированном) жилом доме) и земельные участки, на котором расположен многоквартирный жилой дом и которые прилегают к квартирам.

«Домовладелец» – собственник (сособственник) Домовладения и/или арендатор Домовладения.

«Общепоселковое имущество» – объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные на территории Поселка и предназначенные для обслуживания Поселка и Домовладений, в том числе дороги, Оборудование и Объекты благоустройства.

«Места общего пользования» – часть территории в границах Поселка, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения и обслуживания коммуникаций и оборудования для обслуживания более одного Домовладения, для отдыха и в других целях. К Местам общего пользования относятся, в том числе, но не ограничиваясь, спортивная площадка, детская площадка, гостевая автостоянка, контрольно – пропускной пункт.

«Служба охраны поселка» – лицензированное Частное охранное предприятие (ЧОП), предоставляющее охранные услуги в Поселке на договорной основе.

«Оборудование» – инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе, но не ограничиваясь: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., водозаборный узел, подземные пожарные резервуары, канализационно-насосная станция, очистные сооружения ливневой канализации, а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

«Объекты благоустройства» – тротуары, газоны, зеленые насаждения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

«Лица, находящиеся на территории Поселка» - Домовладелец, члены его семьи, гости, подрядчики, лица, работающие по найму, и иные третьи лица, находящиеся на территории Поселка на основании волеизъявления Домовладельца, а также Служба охраны поселка, любой иной наемный персонал Товарищества.

«Товарищество» - товарищество собственников недвижимости «Западная Резиденция» (ОГРН 1155032008350).

«Управляющий» - штатный работник Товарищества либо управляющей компании, который организует и контролирует ежедневную деятельность по техническому сопровождению

Общепоселкового имущества и выполняет иные функции в соответствии с трудовым договором и должностной инструкцией.

## **1. Основные положения.**

1.1. Целью данных Правил является обеспечение комфортного и безопасного проживания и пребывания на территории Поселка, обеспечение эффективной и долговременной работы Общепоселкового имущества.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными для:

- Домовладельцев и членов их семей, доверенных лиц Домовладельцев, действующих на основании доверенности, составленной в простой письменной форме;
- арендаторов помещений и земельных участков в Поселке;
- других лиц, находящихся на территории Поселка на основании волеизъявления Домовладельцев;
- Службы охраны поселка;
- наемного персонала Товарищества.

1.3. Домовладелец обязан ознакомить всех проживающих (пребывающих) на территории Поселка с настоящими Правилами и несет ответственность за несоблюдение такими лицами настоящих Правил.

Правление Товарищества обязано ознакомить Службу охраны поселка и наемный персонал Товарищества с настоящими Правилами под роспись и несет ответственность за несоблюдение такими лицами настоящих Правил.

1.4. Настоящие Правила могут быть изменены, дополнены и детализированы путём принятия Общим собранием членов Товарищества соответствующих решений.

## **2. Общие требования к содержанию Домовладений.**

2.1. Домовладельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности Домовладений или их частей без нанесения ущерба другим объектам Поселка, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов соседей и других лиц.

2.2. Домовладелец обязан:

2.2.1. соблюдать законодательство Российской Федерации и настоящие Правила;

2.2.2. соблюдать требования пожарной безопасности;

2.2.3. соблюдать правила пользования инженерными системами и коммуникациями, предусмотренные строительными, санитарными нормами и правилами, техническими регламентами, нормативно – правовыми актами органов государственной и муниципальной власти;

2.2.4. соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка;

2.2.5. бережно относиться к Общепоселковому имуществу;

2.2.6. своевременно и в полном объеме оплачивать платежи и коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством и Положением о порядке уплаты взносов и иных платежей в Товариществе;

2.2.7. не осуществлять сброс в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также загрязняющих веществ, превышающих предельно допустимые нормы;

2.3. Домовладельцу запрещается:

2.3.1. переоборудовать Оборудование, расположенное по границе или на территории Домовладения, без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством, при обязательном согласовании с собственником такого Оборудования;

2.3.2. жечь сухой, сжигать бытовой и строительный мусор, приводящий к сильному или едкому задымлению;

2.3.3. производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих веществ и септиков в хозяйственно – бытовую и ливневую канализацию; слив воды из

бассейнов подлежит обязательному учету с оперативной (не позднее дня слива) передачей данных Председателю Правления или Управляющему;

2.3.4. выбрасывать строительный мусор за территорию Домовладения, в том числе в контейнеры мусоросборника, предназначенные исключительно для твердых бытовых отходов;

2.3.5. распивать спиртные напитки и играть в азартные игры в Местах общего пользования, находиться в состоянии алкогольного (иного) опьянения в Местах общего пользования, в том числе на территории детской и спортивной площадок, за исключением общепоселковых мероприятий, проведение которых предварительно в письменной форме согласованно с Правлением Товарищества (п. 5.2. настоящих Правил);

2.3.6. осуществлять собственными силами присоединения к наружным сетям водопровода, канализации, газа и электричества, а также самостоятельно осуществлять доступ в магистральные колодцы или предоставлять такой доступ посторонним лицам (за исключением лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги по техническому обслуживанию или ремонту на основании договора (трудового или гражданско - правового) с Товариществом);

2.3.7. проводить работы по бурению скважин под воду, под опоры и забивку свай на глубину 5 (пяти) м и более без согласования с Правлением Товарищества и в отсутствие лицензии и / или иной разрешительной документации, оформление которой является обязательным в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и Московской области.

### **3. Организация строительных и ремонтных работ**

3.1. Строительные и ремонтные работы на территории земельного участка (строительство дома, хозяйственных построек и др.) Домовладелец производит за собственный счет собственными силами и/или с привлечением проектных и строительных организаций.

3.2. При выполнении строительных и ремонтных работ Домовладелец обязан:

3.2.1. не нарушать единую архитектурную и цветовую концепцию Поселка, в том числе не вносить изменения во внешний вид Домовладения, не изменять цвет его наружной отделки, цвет и тип ограждения, бережно относиться к устройствам освещения Мест общего пользования и Объектам благоустройства; не возводить на земельных участках строения, сооружения, отличающиеся от сложившегося индивидуального облика Поселка и / или с нарушением применимых строительных / санитарных норм и правил;

3.2.2. оформить временный пропуск для лиц, привлекаемых для проведения работ на территорию Домовладения;

3.2.3. назначить ответственного представителя подрядной организации;

3.2.4. обязать представителя подрядной организации соблюдать чистоту и сохранность дорожного полотна при въезде / передвижении по Поселку / выезде строительной техники, в грязную погоду обеспечить помывку колес, не допуская загрязнений грунтом твердого (в том числе щебеночного) покрытия проезжей части, а также не производить шумных строительных и отделочных работ, в том числе, связанных с использованием шумной строительной и вспомогательной техники (включая шумное стационарное оборудование – крупногабаритные кондиционеры, дизель-генераторы и т.п.), с 13.00 до 15.00 и с 19.00 до 09.00 в будние дни, а также не производить шумных строительных и отделочных работ в течение дня в выходные и праздничные дни;

3.2.5. соблюдать требования противопожарных норм и санитарно-бытовых условий;

3.3. Запрещается осуществлять на территории Поселка промывку, слив из бетонных миксеров и очистку / мойку любой строительной техники и / или её частей.

3.4. Запрещается перемещение (хождение) рабочих (подрядчиков) по территории Поселка с 20:00 до 07:00. При передвижении по Поселку рабочие (подрядчики) должны иметь при себе действующие пропуска (если применимо) и удостоверения личности.

3.5. При бурении скважины на воду на собственном земельном участке, на котором находится Домовладение (или который к нему примыкает) Домовладелец обязан установить / смонтировать индивидуальный прибор учета потребления (счетчик) на неё и не позднее дня завершения работ по бурению передать в Правление Товарищества или Управляющему копии

паспорта скважины, оформленного подрядчиком в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Товарищество осуществляет пломбировку счетчика, смонтированного на скважину, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний счетчика.

Домовладелец обязан ежемесячно осуществлять снятие и передачу данных (показаний) счетчика в Правление или Управляющему не позднее последнего календарного дня каждого месяца.

Домовладелец обязан обеспечить надлежащее состояние и исправность счетчика, своевременную его поверку, сохранность пломб на счетчике, а также доступ к счетчику уполномоченному представителю Товарищества, Управляющему.

#### **4. Правила эксплуатации дорог и проезда по территории Поселка**

4.1. По территории Поселка построена внутрипоселковая сеть дорог. Бережный подход Домовладельцев, членов их семей, арендаторов, гостей и привлеченных лиц (подрядчиков) к использованию дорог для проезда автотранспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления).

4.2. Лица, находящиеся на территории Поселка, обязаны:

4.2.1. соблюдать на территории Поселка правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

4.2.2. двигаться по территории Поселка со скоростью не более 20 км/час, если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории Поселка;

4.2.3. не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, Общепоселкового имущества;

4.2.4. 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, а также не создавать помехи движению иных транспортных средств, проходу граждан и / или уборочным работам.

4.3. Лицам, находящимся на территории Поселка, запрещено:

4.3.1. мыть транспортные средства в Местах общего пользования, а также на территории Домовладения при отсутствии оборудованного места для сбора сточных вод, исключающего попадание в почву моющих средств и горюче смазочных материалов.

4.3.2. осуществлять парковку транспортных средств на тротуарах, пешеходных дорожках, газонах и в иных зонах, предназначенных для пешеходов.

4.4. Запрещен въезд и движение по территории Поселка грузового транспорта (свыше 3,5 тонн) в выходные и праздничные дни, за исключением случаев устранения последствий и/или ликвидации форсмажорных, чрезвычайных и аварийных ситуаций.

4.5. В целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных работ обязательны для выполнения следующие требования:

4.5.1. запрещен заезд нагруженного и ненагруженного грузового транспорта на обочину (из-за возможного ослабления и разрушения откосов кювета и элементов скрытой дренажной системы);

4.5.2. запрещена стоянка грузовых автомобилей на дорогах общего пользования на территории Поселка, за исключением времени фактической погрузки / разгрузки строительных материалов при невозможности въезда на территорию Домовладения (при этом время фактической погрузки / разгрузки не должно превышать 1 часа);

4.5.3. запрещено складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на дороги общего пользования и участки заезда, попадающие на территорию обочины дорог (кюветов), выгрузка сыпучих материалов на дорожное покрытие;

4.5.4. при выезде машин, техники с земельного участка Домовладения, на котором производятся грязные и / или земляные работы, должна осуществляться мойка колес способом, не допускающим попадание сточной воды на Места общего пользования и на территорию за пределами Домовладения.

4.6. Вывоз материалов, строительной техники, строительного оборудования (инструментов) с территории Поселка должен производиться при личном присутствии Домовладельца по заявкам, предоставленным на пост охраны. Заявку предоставляет Домовладелец или другое лицо по простой письменной доверенности от Домовладельца не позднее даты вывоза материалов (до момента ввоза/вывоза). В заявке указывается перечень, количество вывозимого имущества, дата, подпись и Ф.И.О. лица, подтверждающего правомерность вывоза с его участка такого имущества.

4.7. В случае нанесения ущерба Общепоселковому имуществу вследствие неправильного проезда или парковки на территории Поселка соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.

4.8. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил дорожного движения на территории Посёлка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном действующим законодательством порядке.

4.9. Запрещается передвижение по территории Поселка лиц, не достигших 16-тилетнего возраста, на скутерах, мотоциклах, квадроциклах и аналогичных средствах передвижения в отсутствие родителей и/или совершеннолетних законных представителей.

4.10. Пешеходы имеют абсолютное преимущество перед любым видом транспорта (включая велосипеды, квадроциклы, снегоходы, мотоциклы и др.) вне зависимости от местонахождения (в т.ч. и за пределами пешеходных зон).

## **5. Правила поведения на территории Поселка**

5.1. Лицам, находящимся на территории Поселка, запрещается:

5.1.1. находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения в Местах общего пользования, в том числе в непосредственной близости от и на детской и спортивной площадках (за исключением общепоселковых мероприятий, проведение которых предварительно в письменной форме согласованно с Правлением Товарищества (п. 5.2. настоящих Правил));

5.1.2. использовать Домовладения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;

5.1.3. нарушать тишину на территории Поселка, в том числе производить строительные и иные работы с повышенным уровнем шума, в том числе связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники включая шумное стационарное оборудование – крупногабаритные кондиционеры, дизель-генераторы и т.п.), включать громкую музыку, с 13.00 до 15.00 и с 19.00 до 09.00 в будние дни, а также в течение дня в выходные и праздничные дни, за исключением случаев устранения последствий и/или ликвидации форсмажорных, аварийных и чрезвычайных ситуаций;

5.1.4. использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка, за исключением случаев, когда это необходимо для предотвращения дорожно-транспортного происшествия;

5.1.5. использовать для передвижения по Поселку транспортные средства с неисправными глушителями, а также иные средства передвижения, производящие повышенный уровень шума;

5.1.6. применять вне специально отведенных мест дуговые прожекторы, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, а также пиротехнические средства, имитирующие звуки взрывов и выстрелов, иные сильные шумовые эффекты;

5.1.7. выбрасывать бытовой мусор вне специально отведенных для указанных целей и оборудованных мест, сливать жидкости и нечистоты, не отвечающие требованиям санитарных норм и правил, в грунт или водоемы, в хозяйственно – бытовую и ливневую канализацию,

выбрасывать предметы, содержащие ядовитые и опасные вещества (например, градусники, аккумуляторы, батарейки и пр.);

5.1.8. выбрасывать металлолом, строительный и крупногабаритный бытовой мусор (мебель, крупную бытовую технику и пр.) на территории Поселка, в том числе в контейнеры, предназначенные для твердых бытовых отходов;

5.1.9. вести агитационную деятельность на территории Поселка;

5.1.10. устанавливать контейнеры и бункеры-накопители в Местах общего пользования, в том числе, но не ограничиваясь, на проезжей части, тротуарах, газонах и т.д., за исключением мест, специально предназначенных для этих целей;

5.1.11. запрещается выдвигать или перемещать снег, счищаемый с территории Домовладения, на тротуары и иные места, предназначенные для прохода пешеходов, дороги, предназначенные для проезда автотранспорта;

5.1.12. самостоятельно производить спил, вырубку и повреждение деревьев и кустарников в Местах общего пользования.

5.2. Для согласования проведения общепоселковых мероприятий Домовладелец обязан не менее чем за 7 дней направить в Правление Товарищества заявку (с указанием тематики, даты, времени проведения, участников, в том числе приглашенных лиц, не являющихся Домовладельцами). Подписанная Домовладельцем заявка передается Управляющему или любому из членов Правления Товарищества либо направляется Домовладельцем по адресу электронной почты Товарищества.

Согласование Правлением проведения общепоселкового мероприятия не освобождает Лиц, находящихся на территории Поселка, от ответственности за соблюдение правил общественного порядка и от соблюдения общепринятых правил приличия и поведения.

## **6. Порядок учета нахождения физических лиц, транспортных средств и строительной техники на территории Поселка**

6.1. Основанием нахождения лиц, не являющихся Домовладельцами или членами их семьи, на территории Поселка является воля Домовладельца, выраженная в письменной или устной форме. В случае присутствия Домовладельца на территории Поселка пропуска на лиц, лично им встречаемых и / или им сопровождаемых, не оформляются (охраной ведется лишь учет въехавших по устной / письменной заявке автомобилей и ФИО водителя).

6.2. Основанием нахождения транспортных средств и строительной техники на территории Поселка является письменное заявление Домовладельца, или его доверенного лица, полномочия которого подтверждаются доверенностью, выданной в простой письменной форме.

6.3. На подрядчиков и лиц, работающих по найму, Домовладелец обязан оформить временный пропуск путем направления письменного заявления на имя Председателя Правления Товарищества с приложением копии паспорта лица, на которое оформляется пропуск. Заявление может быть передано Управляющему либо направлено по адресу электронной почты Товарищества не менее чем за 10 дней до даты допуска указанных лиц на территорию Поселка.

6.4. В случае длительного пребывания (или проживания) подрядчиков и лиц, работающих по найму, в Домовладении парковка личного автотранспорта таких лиц должна осуществляться на территории личных земельных участков, принадлежащих Домовладельцам, либо на гостевой парковке за пределами ограждения Поселка.

## **7. Правила содержания животных**

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

- содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, рептилий, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;

- выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения, и детям младше 14 лет;

- выбрасывать труп животного или производить самостоятельно его захоронение на территории Поселка;

- загрязнение животными Мест общего пользования и Объектов благоустройства; при выгуле животных Лицо, находящееся на территории Поселка и осуществляющее выгул, обязано произвести уборку экскрементов, оставленных животными в Местах общего пользования.

7.2. Владельцам животных необходимо:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;

- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3х месячного возраста независимо от породы в государственных учреждениях по месту жительства владельцев животных;

- содержать животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять его без присмотра, без пищи, воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;

- поддерживать санитарное состояние Домовладения и прилегающей территории;

- принимать необходимые меры, обеспечивать безопасность соседей и окружающих людей и животных;

- при выгуле животных и в жилых помещениях обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 10 часов утра и после 22 часов;

- сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупредительную надпись о наличии животных;

- выводить крупных собак на прогулку на поводке и в наморднике.

7.3. Животные, находящиеся на территории Поселка или индивидуальных земельных участках других Домовладельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову.

## **8. Ограничения при образовании задолженности.**

8.1. В случае образования у Домовладельца задолженности перед Товариществом и / или перед управляющей компанией и / или поставщиком(-ами) коммунальных ресурсов по внесению обязательных платежей / взносов и / или по оплате услуг за период более 3 месяца или на сумму свыше 50 000 рублей Правление Товарищества вправе:

8.1.1. запретить таким Домовладельцам (далее – «Домовладелец - должник»), членам их семей, гостям, подрядчикам, поставщикам и иным контрагентам таких Домовладельцев въезд на территорию Поселка на автомобильном транспорте (в том числе, но не ограничиваясь, на личном автотранспорте, такси, грузовом такси) до момента полного погашения таким Домовладельцем образовавшейся задолженности;

8.1.2. ограничить Домовладельцу-должнику подачу электроэнергии до 1,0 кВт (стоимость услуги Товарищества по повторному подключению электроэнергии составляет 20 000 руб.;

8.1.3. ограничить Домовладельцу-должнику пользование системой хозяйственно – бытовой канализации (слив в нее) и / или водоснабжения.

8.2. Правление Товарищества вправе применять меры, предусмотренные п. 8.1. настоящих Правил выше, только после:

(а) направления Председателем Правления или Управляющим Домовладельцу-должнику уведомления об образовании задолженности (уведомление должно содержать, среди прочего, предупреждение о возможности применения мер, предусмотренных п.п. 8.1.1. – 8.1.3. настоящих Правил, и требование о погашении задолженности в течение не более 10 дней с даты уведомления) и

(б) непогашения Домовладельцем-должником задолженности в указанный срок.

9. В случае грубого, либо неоднократного нарушения настоящих Правил проживания Правление Товарищества вправе приостановить действие пропусков нарушителей (кроме собственников и членов их семей) до выявления всех обстоятельств происшедшего и вынесения решения Правлением Товарищества или Управляющим.

**10. Разрешение споров между Домовладельцами.**

10.1. Все споры между Домовладельцами должны решаться путем переговоров и взаимных уступок без нанесения ущерба друг другу.

10.2. В случае невозможности нахождения компромисса и достижения взаимопонимания, любая из сторон письменно обращается в Правление Товарищества с кратким изложением своего видения проблемы и просьбой оказать содействие в разрешении возникшего конфликта.

10.3. Правление Товарищества уполномочивает одного из своих членов встретиться с представителями конфликтующих сторон. Каждая из сторон назначает по своему усмотрению одного Домовладельца быть его доверенным лицом в возникшем споре.

10.4. Комиссия в составе члена Правления и доверенных лиц конфликтующих сторон встречается, изучает ситуацию и вырабатывает рекомендации для разрешения конфликта мирным путем. При достижении согласия комиссия ставит в известность участвующие в споре стороны.

10.5. При отсутствии согласия внутри комиссии, а также если сторона в споре не согласна с рекомендациями комиссии, каждая из сторон в споре поступает в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Адрес электронной почты Товарищества: [TSN.ZapadnayaRezidenciya@gmail.com](mailto:TSN.ZapadnayaRezidenciya@gmail.com)  
или иной адрес, сообщенный Домовладельцам или указанный на сайте Товарищества:

Председатель Правления ТСН  
Онучин В.П.

Секретарь Общего собрания членов ТСН  
Фаворская З.В.

