

УТВЕРЖДЕНО
Решением внеочередного Общего собрания членов
Ассоциация Дачного некоммерческого партнерства
«Никульское»
(Протокол № 23-04-17 от «23» апреля 2017 г.)

ПРАВИЛА
проживания и внутреннего распорядка
Ассоциации Дачное некоммерческое партнерство
«НИКУЛЬСКОЕ»

1. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВИЛ.

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

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

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

1.4. Настоящие Правила являются обязательными для:

- членов Ассоциации Дачное некоммерческое партнерство «Никульское»
- собственников земельных участков на территории Поселка (далее – Собственники);
- лиц, проживающих совместно с Собственниками;
- арендаторов (нанимателей) помещений и земельных участков в Поселке;
- других лиц, находящихся на территории Поселка по приглашению Собственников.

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

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

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

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

2.1. **Дачный Дом** – возведенный или возводимый дачный дом, расположенный на территории дачного поселка «Никульское» по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Березняковское, а также земельный участок, непосредственно связанный с Дачным домом.

2.2. **Поселок** - дачный комплекс, находящийся по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Березняковское, включающий в себя земельные участки, возведенные и возводимые дачные дома, хозяйственные и вспомогательные постройки, инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнеобеспечение комплекса, инженерное и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность комплекса, внутрипоселковые дороги, зеленые насаждения, ограждения поселка и другие **Места общего пользования**.

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

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

2.5. **Средства благоустройства территории** - скамейки, детская площадка, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка или для использования в спортивно-развлекательных и иных подобных целях.

2.6. **Услуги** – оказываемые Ассоциацией Дачное некоммерческое партнерство «Никульское» собственными силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с заключаемыми договорами на услуги по:

2.6.1. управлению Поселком как объектом высокого класса обслуживания и проживания;

2.6.2. эксплуатации инженерных систем и сетей, текущему ремонту и содержанию инженерных систем и коммуникаций Поселка на территории Мест общего пользования, а именно: систем водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, а также иного Оборудования;

- 2.6.3. уборке Мест общего пользования Поселка (в том числе, но не исключительно, по озеленению, дератизации, экологии, вывозу мусора и снега и т.д.);
- 2.6.4. круглосуточной охране Поселка по периметру (а именно: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Поселка, осуществление режима пропуска и проезда на территорию Поселка в соответствии с Правилами, установленными Председателем Правления ДНП;
- 2.6.5. предоставлению доступа к инженерным сетям поставщиков ресурсов (а именно: газа, воды, электричества);
- 2.6.6. иные услуги по согласованию с Собственником.
- 2.7. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, принятое в члены Ассоциации Дачное некоммерческое партнерство «Никульское» в установленном порядке, владеющее на правах собственника земельным участком, расположенным на территории Поселка, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке.
- 2.8. **Платежи** – платежи, осуществляемые Собственниками в качестве целевых, членских и иных взносов, платежи по оплате Услуг.
- 2.9. **Председатель Правления** Дачного некоммерческого партнерства – физическое лицо, выбранное на общем собрании Правления Ассоциации Дачное некоммерческое партнерство «Никульское».

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

- 3.1. Собственники обязуются обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при возведении, эксплуатации и содержании Дачных домов или их частей без нанесения ущерба Поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.
- 3.2. В случае причинения ущерба Собственником другим Собственникам, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства территории или другим частям Поселка он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:
- при условии согласия Собственника на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Собственник возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
 - в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Правления ДНП, Собственников, которым нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.
- 3.3. **Собственник обязуется:**
- Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Московской области и положения настоящих Правил;
 - Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности;
 - Соблюдать правила пожарной безопасности;
 - Оплачивать Платежи в соответствии с порядком, предусмотренным договором на оказание услуг;
 - Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием;
 - Сообщить Председателю Правления координаты, номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации;
 - Использовать Дачный дом по целевому назначению;
 - Соблюдать санитарно-гигиенические правила:
- содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо,
 - содержать в чистоте и порядке прилегающую к Дачному дому территорию,
 - содержать в порядке расположенные на прилегающем земельном участке газоны;
- Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения;
 - Соблюдать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Поселка в целом;
 - Сбирать мусор в специально выделенные контейнеры, а при отсутствии договора со специализированной организацией обеспечивать вывоз мусора с территории Поселка;
 - Бережно относиться к Средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
 - Не использовать в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми отдельные виды ядохимикатов, и компоненты, вызывающие аллергию;

- Не производить вывод талых вод и сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию Мест общего пользования или на территорию других Собственников;
- Не вырубать деревья, кустарники на территории Поселка;
- Не переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на индивидуальном участке без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством;
- Не устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам;
- Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
- При проведении Собственником работ по возведению либо ремонту, переустройству и перепланировке Дачного дома самостоятельно обеспечивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов;
- В случае, если в Дачном доме Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости либо Дачный дом будет сдан в аренду, уведомить об этом письменно Председателя Правления.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ.

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

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

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

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

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

4.4. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Поселка. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию и действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Дачных домах Поселка до 10 часов утра и после 20 часов вечера.

4.5. Собственник не имеет права осуществлять на территории принадлежащего ему земельного участка действия, которые могут причинить ущерб другим Собственникам или Поселку.

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

4.7. Собственник несет ответственность за соблюдение привлеченными им рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия рабочих, во время их нахождения на территории Поселка.

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

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

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

- для проведения аварийных работ Председатель Правления направляет необходимых специалистов в Дачный дом немедленно. Собственник может сдать Председателю Правления запечатанный и подписанный конверт с ключами от помещений Дачного дома. В этом случае, при возникновении аварийной или иной ситуации, требующей немедленного реагирования, в случае отсутствия жителей

в Дачном доме, Председатель Правления (а в ночное время – начальник смены охраны) имеет право вскрыть конверт с ключами от помещений Дачного дома и сопроводить специалистов для устранения аварии в Дачный дом. В этом случае составляется акт о вскрытии конверта с ключом с указанием даты, времени открывания и запираания Дачного дома, содержание произведенных работ, фамилий сотрудников, входящих в Дачный дом. Председателя Правления и/или иные организации, допущенные Председателем Правления для устранения аварийной ситуации и/или ее причин, не несут ответственности за сохранность Дачного дома (в том числе ее конструктивных частей), элементов отделки Дачного дома и находящегося в Дачном доме имущества, повреждения которым нанесены аварийной ситуацией. Для целей применения нормы, изложенной в настоящем пункте, под аварийной ситуацией следует понимать наступление или угрозу наступления обстоятельств (в том числе получение информации об этом третьих лиц), могущим повлечь нанесение ущерба жилым помещениям и/или находящимся в них имуществу, расположенных на территории Поселка. Собственник может не предоставлять опечатанный конверт с ключами Председателю Правления. В этом случае при возникновении аварийной ситуации Председатель Правления действует в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Для снятия показаний счетчиков потребления воды, газа и электричества Собственник может сообщить данные Председателю (с росписью в журнале снятия показаний счетчиков) или допустить сотрудников Председателя Правления в Дачный дом для снятия этих показаний. Снятие показаний счетчиков производится в период с 25 (Двадцать пятого) числа по последний день месяца, по которому определяются объем потребленных ресурсов. Один раз в три месяца Председатель Правления обязан снять показания счетчика самостоятельно (при участии дежурного инженера и в присутствии Собственника). Для снятия показаний счетчиков Председатель Правления с участием дежурного инженера посещает Собственников. Снятие показаний счетчиков производится с обязательным занесением показаний в журнал и с подписью под показаниями Собственника или его доверенного или контактного лица.

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

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

6.2. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Поселка.

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

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

6.5. Временный пропуск выдается по письменной заявке Собственника Председателю Правления. В письменной заявке указываются: Фамилия, имя, отчество человека, его паспортные данные, срок, на который выдан пропуск.

На временном пропуске указывается дата последнего дня действительности пропуска.

6.6. В случае необходимости разрешения входа на территорию Поселка гостя Собственника сотрудник службы охраны получает такое разрешение от Собственника по телефону или другим доступным способом. При разрешении Собственника сотрудник охраны выписывает разовый пропуск посетителю. Срок действия такого пропуска устанавливается Собственником, но не может превышать 3 (Трех) дней.

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

6.8. Остальной легковой и грузовой автотранспорт, а также другие транспортные средства пропускаются через ворота КПП при предъявлении пропуска. Грузовой автотранспорт допускается на территорию Поселка только во время, в которое разрешено проведение строительных работ.

6.9. Стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования не должна превышать 15 (Пятнадцать) минут. Стоянка грузовых автомобилей в Местах общего пользования, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов) не допускается.

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

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

- соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- двигаться по территории Поселка со скоростью не более 20 км/час;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Поселка, Средств благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;
- не использовать на территории Поселка подачу звуковых сигналов;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать на постоянно или временно закрытые Председателем Правления для проезда транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных Председателем Правления местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, самоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого Председателем Правления местах.

6.12. Запрещается:

- передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;
- осуществлять расхождение и обгон транспортных средств в местах расположения аварийно-ремонтных и иных заграждений.

7. ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

7.1. Собственники обязаны:

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

7.2. На территории Поселка не допускается разведение открытых костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

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

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

8. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ.

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

- содержание и разведение крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, 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;

- спускать животное с поводка или снимать намордник;
- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Поселка;
- загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории. Необходимо принять меры по уборке экскрементов, оставленных животным, принадлежащим Собственнику в Местах общего пользования.

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

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

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

9. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА.

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

- Не вести агитационную деятельность на территории Поселка;
- Не проводить несанкционированные культурно-массовые мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использованием громкой музыки после 22 часов на территории Поселка;
- Не использовать Дачные дома, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;
- Не производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием шумящей строительной и вспомогательной техники, до 10 часов утра и после 20 часов;
- Не регулировать сигналы, тормоза и двигатели автомобилей на территории Поселка;
- Не использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;
- Не применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, не в специально отведенных для этих целей местах;
- Не производить громкого прослушивания радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы Дачного дома до 10 часов утра и после 22 часов.

Председатель Правления
Ассоциация ДНП «Никульское»



Марасанов М.А.