«УТВЕРЖДЕНО»

Общим Собранием членов ТСН (Ж) “Западный остров №1”
Протокол №3 от «23» августа 2019 год

Общим Собранием членов ТСН (Ж) “Западный остров №2”
Протокол №3 от «23» августа 2019 год

Положение о внутриобъектовом режиме, действующее на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.

Настоящее положение с правилами проживания для жильцов создано для того, чтобы обеспечить комфортное и добрососедское проживание в Жилом комплексе (ЖК).
Настоящие правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории ЖК.
Каждый житель должен знать, что реализация его прав должна заканчиваться там, где начинается притеснение прав его соседа.
Просим Вас с пониманием отнестись к настоящим правилам. Порядок, соблюдаемый каждым, является основой уютного и безопасного пребывания для всех.

Содержание

1. Определения.
2. Общие положения.
3. Общие правила проживания и пользования общим имуществом.
4. Правила прохода и нахождения на территории ЖК.
5. Правила использования автомототранспортных средств на территории ЖК.
6. Правила пожарной безопасности на территории ЖК.
7. Правила содержания домашних животных.
8. Правила проведения ремонтно-строительных и иных работ в помещениях.
9. Мусор и отходы.
10. Взаимодействие с ТСН.
11. Ответственность за несоблюдение настоящих правил.

1. Определения

Жилой Комплекс (ЖК) – жилой комплекс «Западный остров», 143421, Московская Область, Красногорский район, деревня Бузланово, мкр «Западный остров», корпус № 1, корпус № 2.

Житель ЖК – частное лицо, законно проживающее (имеющее право проживать) на территории Жилого комплекса, то есть собственник/владелец жилых или нежилых помещений (имеющий правоустанавливающие документы), арендатор помещений, а также члены их семей (в том числе несовершеннолетние).

Гость ЖК – лицо, временно находящееся или посещающее территорию ЖК, в том числе обслуживающий персонал, курьеры и другие лица по приглашению конкретного Жителя ЖК.

ТСН(Ж) – Товарищество собственников недвижимости(жилья):

Правила - настоящее положение о внутриобъектовом режиме разработано для проживающих в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, д. Бузланово, микрорайон «Западный остров», корпус № 1, корпус № 2 в соответствии с Законами и нормативными актами, действующими на территории РФ.

Правление – Правление ТСН(Ж) Западный остров, действующее на основании Устава.

Служба охраны – сотрудники организации ЧОП, которые на основании заключенного договора осуществляют дежурство и контроль соответствующих пунктов данных Правил на территории ЖК. Так же данную функцию могут выполнять сами Жители ЖК, действующие по решению общего собрания членов ТСН(Ж).

Общая территория – земли общего пользования (дороги, тротуары, бульвары, газоны с деревьями, детские и спортивные площадки т.п.).

Общедолевая собственность – общее имущество всех жителей жилищного комплекса в соответствии с ЖК РФ, ЗК РФ и решениями судебных инстанций.

Эти и другие термины, использованные в Правилах, следует понимать и толковать так, как эти термины определены в законодательстве, действующим на территории РФ.

2. Общие положения

2.1. ЖК «Западный остров» предназначен для комфортного и безопасного проживания его Жителей и Гостей.

2.2. Жители обязаны бережно относиться к Общедолевой собственности и к Общей территории ЖК.

2.3. Правила призваны содействовать жизнеобеспечению Жилого Комплекса и всего недвижимого имущества ЖК, а также, способствовать надлежащему выполнению возложенных на ТСН(Ж), собственниками обязательств по соблюдению и поддержанию должного технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в интересах всех собственников и лиц, проживающих в ЖК.

2.4. Настоящие Правила проживания являются официальным внутренним документом Жилого комплекса и обязательны для соблюдения всеми Жителями, Гостями, а также любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество на территории ЖК для целей проживания/работы и движимое для целей перемещения.

2.4.1. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором (нанимателем) принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию ЖК, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать их надлежащего исполнения.

2.4.2. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими Собственниками помещений ЖК за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами (нанимателями) принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории ЖК по его приглашению.

2.4.3. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

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

2.6. Жители должны прилагать максимум усилий для предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия Жителей не должны нарушать законных прав и интересов иных Жителей ЖК.

2.7. Данные Правила подлежат утверждению общим собранием членов ТСН(Ж) и считаются принятыми, если за их утверждение проголосовало большинство (более 50%) собственников/владельцев, принявших участие в общем собрании. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит общему собранию членов ТСН(Ж). Собственники/владельцы помещений вправе в установленном действующим законодательством порядке вносить предложения об изменениях, дополнениях, пересмотре, приостановке действия или отмене Правил в повестку дня общего собрания членов ТСН(Ж). В целях полной реализации положений данных Правил, Правление ТСН(Ж) имеет право разрабатывать и утверждать дополнительные документы, не противоречащие Правилам.

2.8. Утверждённые общим собранием членов ТСН(Ж), Правила являются открытым документом, хранятся в диспетчерской ТСН(Ж), на сайте www.tsn-zo.ru, на КПП «Ильинское», а также могут быть дополнительно размещены в специально отведенных местах (например: на досках объявлений в холлах подъездов дома и др.) и доступны для ознакомления в рабочее время всеми заинтересованными лицами.

2.9. Каждый собственник, член ТСН(Ж), сотрудники Службы охраны ЖК вправе требовать соблюдения Правил всеми, находящимися на территории ЖК лицами.

2.10. Несоблюдение требований, предусмотренных настоящими Правилами и нормами действующего законодательства, может повлечь за собой гражданскую, административную или уголовную ответственность.
2.11. Функция контроля за соблюдением настоящих Правил возлагается на уполномоченные ТСН(Ж) лица, Службу охраны и, при необходимости, на других лиц, уполномоченных Общим собранием собственников. В рамках исполнения своих обязанностей ТСН(Ж), Служба охраны обязаны обращаться для пресечения нарушений в соответствующие государственные органы.
2.12. Неосведомленность Жителей и Гостей ЖК о содержании настоящих Правил в силу непринятия мер к ознакомлению с ними при наличии у них такой возможности, не освобождает их от соблюдения настоящих Правил.
2.13. Настоящие Правила вводятся в действие с момента принятия общим собранием членов ТСН(Ж) без ограничения срока действия.

3. Общие правила нахождения, проживания и пользования общим имуществом на территории ЖК «Западный остров»

3.1. Собственники помещений имеют право:
3.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться в установленных действующим законодательством РФ пределах общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.
К общему имуществу относятся: места общего пользования (обслуживающие более одного владельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции); инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри общих помещений и обслуживающее более одного помещения); придомовая территория (прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие для его использования.
3.1.2. Участвовать в управлении Жилым комплексом.
3.1.3. Вносить предложения по улучшению использования и обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома и Жилого комплекса.
3.1.4. Предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащие им на праве собственности помещения третьим лицам на основании договоров найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическим лицам – на основании договоров аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных действующим законодательством.
3.1.5. Оказывать посильное содействие в ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций на территории ЖК, участвовать в мероприятиях по их предупреждению.
3.2. Жители обязаны:
3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

- Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей.
- Коммунальная услуга может быть ограничена или приостановлена в порядке, обусловленном действующим законодательством.
- Снятие показаний учета электроэнергии осуществляется уполномоченными ТСН(ж) лицами.
- Передача показателей приборов учета ХВС и ГВС осуществляется путем заполнения соответствующих полей в личном кабинете на сайте ТСН(ж) и путем передачи показаний на бумажном носителе в ящик, располагающийся на двери диспетчерской.

3.2.2. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт принадлежащих им помещений. При проведении ремонтных работ руководствоваться положениями Раздела 8 настоящих Правил.

3.2.3. При эксплуатации помещений соблюдать правила пожарной безопасности.

3.2.4. Не производить загромождения (захламления) коридоров, проходов, запасных выходов, лестниц и других помещений многоквартирного дома;

3.2.5. Не демонтировать и не повреждать элементы пожарной сигнализации (при их наличии) в помещениях общего пользования.

3.2.6. Допускать представителей службы эксплуатации, имеющих право на работу с системами электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и слаботочных сетей для устранения возникших аварий, а также для планового осмотра инженерного, санитарно-технического и иного оборудования, установленного в помещении в установленном законом порядке.

3.2.7. При обнаружении неисправностей установленного в помещениях инженерного, санитарно-технического, электротехнического и другого оборудования либо возникновении аварий незамедлительно сообщить об этом в диспетчерскую службу ЖК.

3.2.8. Соблюдать правила по надлежащему санитарно-гигиеническому содержанию помещения.

3.2.9. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования ЖК

3.2.10. Соблюдать требования по обеспечению тишины в рабочие дни (пн-пт) с 21 ч. 00 мин. до 8 ч. 00 мин. и с 13 ч. 00 мин. до 15 ч. 00 мин., а выходные дни с 22 ч. 00 мин. до 10 ч. 00 мин. и с 13 ч. 00 мин. до 15 ч. 00 мин. (закон МО “Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области” от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ). Условная схема соблюдения тишины представлена в приложении N 1.

3.2.11. Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел за пределами ЖК.

3.2.12. Бережно относиться к объектам благоустройства ЖК, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иной Общей собственности.

3.2.13. При обнаружении бесхозных вещей на территории комплекса, не трогая их, обратиться в диспетчерскую по круглосуточному телефону +7(495) 548-25-73 и в Службу охраны КПП «Ильинское» по телефону +7 (917) 594-96-35.

3.3. Жителям, запрещается:

3.3.1. В местах общего пользования и на придомовой территории ЖК вести какую-либо производственную, коммерческую, предпринимательскую, рекламную, другую профессиональную деятельность с целью получения прибыли или с некоммерческими

целями, розничную торговлю, устанавливать торговые автоматы, палатки, а равно вести любую иную деятельность без согласования с должностными лицами ТСН(Ж).

3.3.2. Оставлять какие-либо информационные сообщения на стенах, дверях, потолках, ступеньках лестниц домов, в кабинах лифтов, на любых иных поверхностях мест общего пользования и на придомовой территории ЖК (в том числе, вывешивать объявления, листовки, стенгазеты и др.).

- Частные объявления собственников могут размещаться только на специально оборудованной доске и в обязательном порядке должны быть подписаны собственником с указанием его Ф.И.О, номера квартиры/нежилого помещения. Размещение анонимных объявлений не допускается.
- Содержание объявления должно отвечать нормам этики, морали и законодательства РФ.
- Для размещения информации, касающейся деятельности ТСН(Ж) определяются общедоступные специальные места, а именно – информационные доски в подъездах и лифтовых холлах, сайт ЖК.

3.3.3. Производить в местах общего пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности многоквартирного дома или изменению его конструкции, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части мест общего пользования без соответствующего утверждения таких работ общим собранием членов ТСН(Ж) собственников. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг частей и элементов мест общего пользования или внутри них.

3.3.4. Вести любую хозяйственную деятельность с использованием общего имущества в ЖК без принятия Общим собранием собственников положительного решения об использовании общего имущества.

3.3.5. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.3.6. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.7. Хранение или оставление каких-либо предметов в местах общего пользования в зданиях и на придомовой территории ЖК (за исключением мест, отведенных под соответствующие цели, если таковые места будут определены в будущем). В случае проведения ремонтно-строительных, аварийных или иных работ в жилых и нежилых помещениях зданиях ЖК, уполномоченное ТСН(Ж) лицо вправе выдать соответствующее временное разрешение. В любом случае, все пути эвакуации, в том числе пожарные выходы и лестницы зданий ЖК, пожарные въезды/выезды из ЖК, не могут быть использованы для складирования и хранения каких-либо предметов.

3.3.8. Хранить в помещениях и на придомовой территории бензин, автомасла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию ЖК.

3.3.9. На придомовой территории самовольно производить любые земляные работы, а также самостоятельно вырубать кусты и деревьев, срезать цветы или производить действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Посадка/разведение растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой

территории и в местах общего пользования разрешается только при условии предварительного согласования планов посадки с уполномоченным ТСН(Ж) лицом.

3.3.10. Устраивать на лестничных маршах и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.

3.3.11. Запрещается вывешивать, выставлять или размещать какие-либо предметы (в том числе белье, одежду, ковры, ставни, вывески и др.) с внешней стороны помещений, т.е. на окнах, дверях, стенах, за пределами балконов.

3.3.12. Нарушать требования пожарной безопасности, разводить открытый огонь.

3.3.13. Нарушать общественный порядок.

3.3.14. Нарушать санитарно-эпидемиологические правила и нормы, совершать действия, наносящие вред окружающей среде.

3.3.15. Совершать действия, которые могут причинить вред здоровью или представлять опасность для жизни граждан.

3.3.16. Совершать действия, которые могут нанести ущерб имуществу, материальным ценностям.

3.3.17. Совершать действия, которые могут привести к повреждению коммуникаций или нарушить техническое состояние помещений.

3.3.18. Проводить рекламные акции, презентации, продажи, производить сборы пожертвований, организовывать митинги, осуществлять религиозную и иную пропаганду и агитацию без согласования уполномоченными ТСН(Ж) лицами.

3.3.19. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения в местах общего пользования на территории ЖК.

3.3.20. Распивать спиртные напитки, употреблять наркотические средства, психотропные вещества и их аналоги в местах общего пользования на территории ЖК.

3.3.21. Курить в подъездах, лифтах, на детских площадках и местах общего пользования на территории ЖК.

Разрешается курить в специально отведенных для курения табака местах на открытом воздухе с наличием пепельницы и таблички «Место для курения».

4. Правила прохода на территорию ЖК «Западный остров»

Для обеспечения безопасности Жилой Комплекс оборудован современными средствами видеонаблюдения и контроля доступа. Наружный периметр территории ЖК Западный остров оборудован металлическим ограждением. Физическая охрана осуществляется силами лицензированной, профессиональной охранной организации. Территория в круглосуточном режиме патрулируется сотрудниками охраны. Доступ на территорию ЖК осуществляется через калитки, оборудованные электромагнитными замками.

Для оформления магнитного ключа Вы можете обратится в диспетчерскую лично или по телефону +7(495) 548-25-73.

4.1. Жители проходят на территорию посредством электронного ключа. Либо после предъявления охране любого документа подтверждающего личность. Сотрудник Службы охраны сличает документ со списком проживающих и, в случае совпадения, пропускает предъявителя на территорию.

Ограничение пешего доступа на территорию ЖК и к объекту собственности самого собственника и членов его семьи возможно лишь по решению суда.

4.2. Проход Гостей на территорию осуществляется по заявке Жителя ЖК.
Заявка осуществляется следующим образом:
житель звонит на телефон охраны КПП «Ильинское» с телефона, номер которого был ранее подан для внесения в списки лиц, имеющих право проезда и прохода на территорию ЖК. Сотрудник охраны сличает данные обратившегося со списком и, в случае соответствия, фиксирует заявку в журнале гостевого посещения. Гость проходит на территорию предъявив документ, подтверждающий личность, охранник сличает его с ранее поданной заявкой и, в случае соответствия, пропускает на территорию с фиксацией в журнале времени прохода посетителя.

4.3. Доступ Жителей в отдельные части общей долевой собственности, в первую очередь в те зоны, где существует повышенная угроза для жизни и здоровья человека или опасность непреднамеренного выведения из строя систем жизнеобеспечения: электрощитовые, бойлерные, лифтовые шахты, технические этажи, кровлю и т.п. ограничен на постоянной основе. При необходимости, уполномоченное ТСН(Ж) лицо комплекса может разрешить такое посещение лишь в его сопровождении, либо в сопровождении сотрудника Службы охраны.

4.4. Доступ на территорию ЖК представителей федеральных и муниципальных структур, должностных лиц при исполнении ими своих служебных обязанностей предусмотрен и регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. При обнаружении на территории ЖК подозрительных лиц для предотвращения противоправных действий Жителям необходимо сообщать о данном факте в Службу охраны лично или по телефону **+7 (917) 594-96-35.**

5. Правила въезда и выезда, использования автомототранспортных средств на территории ЖК «Западный остров».

Для предотвращения несанкционированного доступа на территорию пункты въезда в ЖК оборудованы шлагбаумами.

- **Легковой авто- и мототранспорт**

5.1. Въезд на территорию ЖК легковых авто- и мототранспортных средств осуществляется через КПП «Ильинское».
Дополнительный Въезд и Выезд с территории на Новорижское шоссе осуществляется при доступной активированной функции дистанционного управления шлагбаумами. (правила предоставления функции дистанционного управления шлагбаумами пп. 5.3.1 настоящих правил.)

5.2. Въезд и выезд на территорию ЖК осуществляется через КПП «Ильинское», сотрудник Службы охраны обязан предложить лицу, управляющему автомототранспортным средством подтвердить основание для проезда в ЖК. При получении подтверждения оснований на проезд от данного лица сотрудник Службы охраны обязан открыть шлагбаум для проезда автомототранспортного средства на территорию.
Достаточным подтверждением для допуска на территорию являются:

5.2.1. Подтверждение личности, любым удобным способом и совпадение предоставленных данных со списком лиц, имеющих право на проезд и проход на территорию ЖК. Список лиц, имеющих право на въезд на легковом авто- или мототранспортном средстве на территорию составлен на основании Домовой книги и данных, предоставленных путем подачи заявления уполномоченному сотруднику ТСН(Ж) «Западный остров №1», ТСН(Ж) «Западный остров №2» собственниками помещений, о лицах, проживающих с ними на постоянной основе.

5.2.2. Наличие регистрации по данному месту жительства.

5.2.3. Наличие документа, подтверждающего право собственности на помещение в ЖК.

5.3. Проезд на территорию легкового автотранспортного средства и мототранспорта, управляемого собственником помещения, либо лицом, проживающим в помещении на территории ЖК, может осуществляться посредствам функции дистанционного управления шлагбаумами (самостоятельным открытием), при помощи команд собственных мобильных устройств.

5.3.1. Предоставление функции дистанционного управления шлагбаумами осуществляется уполномоченным ТСН(Ж) «Западный остров №1», ТСН(Ж) «Западный остров №2» лицом.

Доступ к функции дистанционного управления шлагбаумами предоставляется по факту обращения собственника помещения в ЖК посредствам письменного заявления на предоставление функции при соблюдении следующих условий:

- Совершеннолетний пользователь является собственником помещения в ЖК;
- Совершеннолетний пользователь имеет действующую регистрацию в помещении ЖК;
- Совершеннолетний пользователь имеет договор аренды помещения в ЖК;
- Проживание совершеннолетнего пользователя в ЖК подтверждено письменным заявлением собственника помещения, в котором проживает пользователь;
- Количество ранее внесенных в базу телефонных номеров для предоставления функции не превышает двух на одно помещение, находящееся в собственности;*
- Отсутствие задолженности по оплате статьи «обеспечение безопасности».**

* Предоставление доступа к функции третьему и более лицу, проживающих в одном помещении возможно при подтверждении владения всеми заявленными лицами водительского удостоверения;

** Ремонт технических средств, а так же расходы на содержание технических средств, обеспечивающих работу данной функции финансируется из выше указанной статьи.

Запрещается передавать номер телефона для управления шлагбаумом не Жителям ЖК.

При выявлении факта передачи номера Жителем в постоянное пользование (двух и более кратный проезд) сторонним лицам доступ такого Жителя к функции дистанционного управления шлагбаумами ограничивается на постоянной основе. При этом не ограничивается право проезда этого жителя на территорию ЖК при предъявлении документа, подтверждающего факт его проживания в ЖК (см. п 5.1.настоящих Правил).

- **Гостевой транспорт**

5.4. Проезд гостевого автомототранспорта на территорию ЖК «Западный остров» осуществляется следующими способами:

5.4.1. Собственник, либо лицо, проживающее на постоянной основе в ЖК, с помощью функции дистанционного управления шлагбаумами, самостоятельно открывает шлагбаум для въезда прибывших к нему посетителей.

5.4.2. Собственник, либо лицо, проживающее на постоянной основе в ЖК, звонит на прямой телефон охраны КПП «Ильинское» с телефона, номер которого был ранее подан для внесения в списки лиц, имеющих право проезда и прохода на территорию ЖК. сотрудник Службы охраны сверяет данные обратившегося со списком*** и, в случае соответствия, впускает автотранспорт на территорию ЖК с фиксацией данных обратившегося и въезжающего автотранспорта (марка а/м; гос. Регистрационный номер; контактный телефон водителя) в журнале регистрации гостевого автотранспорта.

*** Данный список помимо лиц, имеющих функцию дистанционного управления шлагбаумами, по письменному заявлению собственника может быть дополнен номерами телефонов всех совершеннолетних лиц, проживающих в помещении собственника.

В случае открытия шлагбаума с помощью функции дистанционного управления шлагбаумами собственником, либо лицом, проживающим на постоянной основе в ЖК, сотрудник Службы охраны фиксацию данных въезжающего лица и автотранспорта не производит.

5.4.3. Путем личного обращения собственника, либо лица, внесенного в список, имеющего право въезда на территорию, на пост охраны КПП «Ильинское» с подтверждением личности обратившегося любым удобным способом. Сотрудник Службы охраны сличает данные обратившегося со списком и, в случае соответствия, допускает автотранспорт на территорию ЖК с фиксацией данных обратившегося и въезжающего автомототранспорта (марка; гос. регистрационный номер; контактный телефон водителя) в журнале регистрации гостевого автотранспорта.

5.5. Право въезда жителей и посетителей на территорию ЖК на личном автотранспорте (с соблюдением условий п.5.1; пп5.1.1, пп5.1.2, пп5.1.3, п5.2), не подразумевает гарантированной возможности парковки автотранспорта в пределах территории ЖК. Парковка автотранспорта возможно только при наличии свободных, специально отведенных для этого мест.

5.6. Гостевой автомототранспорт (по приглашению Жителя ЖК) попадает на территорию ЖК способами перечисленными в п 5.3. При этом время пребывания на придомовой территории ЖК гостевого автотранспорта должно оговариваться в Службе охраны Жителем. Служба охраны имеет право попросить удалить гостевой автотранспорт с территории ЖК при нехватке парковочных мест для Жителей комплекса.

5.7. Гостевой коммерческий автотранспорт (такси, службы доставки товаров и грузов и др) попадает на территорию ЖК способами перечисленными в п 5.3. Данный вид транспорта обладает правом только въезда/выезда, посадки/высадки пассажира и разгрузки/погрузки товаров и грузов. Стоянка для данного вида транспорта на территории ЖК запрещена.

5.8. Схема движения автотранспорта по территории ЖК представлена в приложении N 2.

- **Грузовой транспорт**

5.9. Въезд на территорию ЖК грузовых транспортных средств осуществляется через КПП «Ильинское».

5.10. Грузовые автомобили, принадлежащие собственникам помещений в ЖК, грузоподъемностью не более 1000кг, габаритами, не превышающими по длине 5-ти

метров, приравниваются к легковым автомобилям. Въезд на территорию ЖК такого транспорта подпадает под категорию легкового и происходит на общих основаниях. Список транспорта собственников, подпадающего под эти параметры, находится на КПП «Ильинское».

5.11. Грузопассажирские автомобили, грузоподъемность которых превышает 1000кг, габаритная длина свыше 5-ти метров имеют возможность въехать на территории ЖК при соблюдении следующих условий:

5.11.1. Собственник, либо лицо, проживающее на постоянной основе в ЖК звонит на телефон охраны КПП «Ильинское» с телефона, номер которого был ранее подан для внесения в списки лиц, имеющих право проезда и прохода на территорию ЖК, сообщает о том, что ожидает грузовое транспортное средство, сообщает гос. номер и марку автомобиля. Сотрудник Службы охраны фиксирует заявку в журнале учета проезда грузовых транспортных средств с данными лица, сделавшего заявку.

5.11.2. При въезде ТС в ЖК в журнале фиксируется время заезда на территорию (марка а/м; гос. регистрационный номер; контактный телефон водителя);

5.11.3. После въезда транспортное средство имеет право находиться на территории ЖК не более трех часов, о чем сотрудник Службы охраны предупреждает водителя транспортного средства.

5.11.4. Стоянка на территории жилищного комплекса грузового транспорта, не связанная с разгрузкой /погрузкой, более 3 часов запрещена, вне зависимости от принадлежности данного транспорта.

Въезд транспортных средств весом более 3,5 тонн на территорию ЖК запрещен.

- **Правила проезда спец. автотранспорта на территорию ЖК «Западный остров»**

5.12. Автомобили Скорой медицинской помощи, автомобили служб МЧС и автотранспорт иных аварийных служб имеют право беспрепятственного въезда на территорию с фиксацией в журнале гос. регистрационных знаков Службой охраны.

5.13. Автомобили специализированной службы для вывоза бытовых отходов имеют право въезда на территорию через КПП «Ильинское» с фиксацией в журнале гос. регистрационных знаков Службой охраны.

- **Парковка, стоянка, скорость движения, погрузочно-разгрузочные работы**

5.14. Парковка автотранспорта разрешается на специальных парковочных местах, обозначенных разметкой. Водители, паркующие автомобили на территории ЖК, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда специального транспорта.

5.15. Запрещается парковка машин в местах обеспечивающих доступ к путям эвакуации на случай чрезвычайной ситуации, к люкам, к мусорокамерам, площадке для сбора мусора и иным элементам инфраструктуры ЖК, на дорогах вторым рядом, на поворотах, в местах перекрывающих доступ на пешеходные дорожки и прогулочные зоны, с заездом на тротуары и газоны, внутри дворовой территории, а также везде, где установлены запрещающие ограничители (столбики, конусы, полусферы и пр.).

Восстановление поврежденных тротуаров, газонов и иного покрытия производится за счет собственников жилых помещений. Виновный в нарушении данного пункта Правил несёт

административную или уголовную ответственность, с возмещением всех причиненных убытков, возникших в связи с указанным нарушением правил парковки.

5.16. Запрещается использование территории ЖК, в том числе наземных автостоянок под парковку аварийных автомобилей, прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта и т.п., а также въезд на территорию на заведомо неисправном автомобиле с целью оставления его на хранение на территории ЖК.

5.17. Парковка для инвалидов, на территории ЖК, осуществляется на специально отведенных для этих целей местах, обозначенных специальными знаками «Инвалид». Запрещается парковка автомашин, на которых не установлен опознавательный знак "инвалид" – на местах для инвалидов.

5.18. Катание**** по придомовой территории на мотоциклах, мотороллерах, мопедах и других подобных средствах запрещено. Движение автомобилей, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы в пределах ограждения ЖК запрещены.
**** Прогулочная, скоростная езда без цели покидания территории ЖК.

5.19. Территория ЖК «Западный остров» является жилой зоной. Водители обязаны соблюдать на территории ЖК скоростной режим: не более 20 км/час. Преимуществом движения на дорогах жилой зоны имеют пешеходы и велосипедисты. При этом они не должны намеренно создавать помех для передвижения автомототранспорта.

5.20. На территории ЖК запрещается мойка и ремонт транспортных средств, стоянка с работающим двигателем более 5 минут.

5.21. Житель при планировании доставки товаров или грузов обязан заблаговременно оформить заявку на доступ исполнителей, осуществляющих данные услуги по перевозке, погрузке/разгрузке.

5.22. Подвоз/вывоз крупногабаритных материалов и связанные с этим погрузочно-разгрузочные работы должны проводиться с 10:00 до 18:00 часов. В иное время суток подвоз/вывоз крупногабаритных материалов при согласовании его собственником помещения со Службой охраны и под контролем ее сотрудников, при наличии возможности парковки грузового автомобиля на придомовой территории ЖК.

5.23. При вносе/выносе крупногабаритных предметов является обязательным предохранение от повреждений пола и напольного покрытия лифтовых холлов и коридоров, дверей и дверных проемов, а также защита дверных косяков, лифтовых дверей и кабин полиэтиленом, картоном, фанерой, другими доступными методами.

5.24. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате перемещения какого-либо личного имущества, вноса/выноса крупногабаритных и тяжелых предметов, должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения.

Обо всех случаях нарушений целостности ограждения Жилого комплекса, порядка пропускного режима на территорию, неисправности въездных ворот или иных контрольно-

пропускных механизмов, следует немедленно информировать дежурного диспетчера и/или сотрудников Службы охраны для принятия соответствующих мер.

6. Правила пожарной безопасности на территории ЖК «Западный остров»

6.1. Жители и Гости ЖК обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям Жителей и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;
- незамедлительно уведомлять пожарную службу (по номеру телефона 112), диспетчерскую службу (по круглосуточному номеру телефона +7(495) 548-25-73) о возникновении пожаров, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электробытовыми приборами;
- не допускать загромождений проездов, проходов и иных эвакуационных выходов и выездов;
- соблюдать правила эксплуатации газового оборудования; выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием;
- выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.2. На территории ЖК не допускается разведение открытого огня, сжигание бытовых отходов, мусора и т.п.

6.3. На территории ЖК запрещается применение пиротехнических изделий.

7. Правила содержания домашних животных

7.1. Разрешается содержание домашних животных в принадлежащих собственнику помещениях в соответствии действующими требованиями законодательства, если они не нарушают общественный порядок, не причиняют беспокойство жильцам, не представляют опасности для людей, не вредят общему имуществу.

7.2. Помещения, используемые для содержания домашних животных, должны соответствовать ветеринарным и санитарным требованиям.

7.3. Не допускается содержание, разведение или кормление в жилых и нежилых помещениях домашнего скота, птицы, пчел или животных дикой фауны в любых количествах.

7.4. Все животные, находящиеся на территории Жилого комплекса, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

7.5. Не допускается содержание животных в местах общего пользования.

7.6. Не допускается нахождение домашних животных на детских площадках и иных местах, где установлен соответствующий запрещающий знак.
7.7. Выгул домашних животных должен осуществляться при условии обязательного обеспечения безопасности граждан, животных, сохранности имущества физических лиц и юридических лиц.
7.8. На всей придомовой территории ЖК животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке.
7.9. Владельцами должно быть обеспечено исключение возможности свободного, неконтролируемого передвижения животного при пересечении проезжей части автомобильной дороги, в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов, во дворах домов, на детских и спортивных площадках.
7.10. Владельцы, находящиеся с животными на территориях общего пользования ЖК (в лифте, холлах, площадках подъездов, придомовой территории и др.) обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку экскрементов и иных результатов жизнедеятельности своих животных.
7.11. Животные, находящиеся на территории мест общего пользования ЖК или квартир других Владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову соответствующими службами по заявкам заинтересованных лиц.
7.12. Прикорм бездомных животных, оказавшихся на придомовой территории ЖК, категорически запрещен. Следует немедленно сообщать уполномоченному ТСН(Ж) лицу обо всех случаях появления бездомных животных в зданиях и на придомовой территории ЖК для принятия соответствующих мер.
7.13. Выбрасывать труп павшего домашнего животного или производить его захоронение на территории ЖК запрещается.
7.14. Вред, причиненный здоровью людей, или ущерб, нанесенный другим владельцам, их имуществу, а также объектам общего пользования животными, возмещается в бесспорном порядке владельцами животных.
7.15. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное владелец животного несет административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
7.16. За несоблюдение настоящих Правил, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

8. Правила проведения ремонтно-строительных и иных работ в помещениях

8.1. Любое переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме должны производиться в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами РФ.
8.2. Перед началом ремонтно-строительных работ собственник помещения должен поставить в известность уполномоченное ТСН(Ж) лицо и Службу охраны, а также предоставить список лиц, производящих работы, и их контактные данные.
8.3. Перед началом ремонтно-строительных работ собственник помещения должен ознакомить с настоящими Правилами лиц, производящих работы.

8.4. К моменту начала и на весь период проведения ремонтно-строительных работ собственник помещения обязан обеспечить необходимые условия соблюдения требований противопожарной безопасности.

8.5. Ремонтные и отделочные работы внутри помещения остаются в исключительной компетенции Жителя ЖК.

8.6. Не допускается несанкционированное изменение инженерных систем жизнеобеспечения многоквартирных домов, включая врезку в вентиляционные короба дополнительного оборудования, изменение системы отопления, холодного и горячего водоснабжения и т.п.

8.7. При проведении ремонтных и отделочных работ Житель (собственник помещения) обязан соблюдать принцип уважительного отношения к соседям. В том числе, он обязуется:

8.7.1. - соблюдать режим проведения шумовых работ (закон МО “Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области” от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ): в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, с 19 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 11 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в субботу, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни. Условная схема соблюдения тишины представлена в приложении N 1;

8.7.2. - поддерживать чистоту и порядок в лифтовых холлах и других местах общего пользования;

8.7.3. - разгружать и складировать стройматериалы и утилизировать строительный мусор без захламления и блокирования мест общего пользования;

8.7.4. - особо тщательно отслеживать соблюдение своими подрядчиками и строительными рабочими установленного для них пропускного режима, техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка на территории ЖК.

8.7.5. - строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складировать и утилизировать в соответствии с пп. 9.3.

8.8. Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет исполнителя таких работ, а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения, в котором такие работы проводились.

8.9. Оформленное актом нарушение Правил является основанием для приостановки ремонтно-строительных работ в помещении на срок, необходимый для устранения указанных в акте нарушений и недостатков.

9. Мусор и отходы

9.1. Складирование пищевых отходов и бытового мусора (твердых коммунальных отходов) осуществляется на специально оборудованных площадках в контейнерах, предназначенных для сбора твердых коммунальных отходов. Запрещается складировать мусор в местах общего пользования.

9.2. Складирование крупногабаритного мусора (пришедшая в негодность мебель, бытовая техника, упаковочная тара и т.д.) осуществляется только после предварительного согласования и получения специальных контейнеров от регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

9.3. Строительный мусор и отходы, образовавшиеся в результате проведения ремонтных работ в помещении, складируются исключительно в контейнерах, заказанных Собственником за собственный счет. Вывозятся заполненные строительным мусором контейнеры с территории Жилого Комплекса с целью недопущения нарушения действующих санитарных требований и норм также за счет собственных средств.

9.4. На контейнерной площадке в отдельные контейнеры складируются изделия из пластика, доступного для вторичной переработки. Информация о видах перерабатываемого пластика представлена на специальных табличках непосредственно на контейнерной площадке, а также в доступных открытых информационных источниках. Также возможна сортировка изделий из стекла, картона и др. Справочная информация о твердых коммунальных отходах, доступных для переработки и о специальной маркировке представлена в приложении N 3.

9.5. Транспортировка, обработка, обезвреживание и захоронение твердых коммунальных отходов осуществляется в соответствии с законодательством РФ силами регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

9.6. На территории Жилого комплекса запрещается

- мусорить и разливать жидкие отходы,
- захламлять земельные участки,
- осуществлять сброс твёрдых бытовых отходов (в том числе мелкого мусора, окурков, спичек, тряпок, бумажных полотенец и т.п.) и слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солярки, масел и т.п.) в сантехническое и канализационное оборудование как квартир, так и мест общего пользования

10.Взаимодействие с ТСН

10.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Правлением ТСН(Ж). Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил, места и времени.

10.2. Правление ТСН(Ж) обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

10.3. Заявки на все виды работ и услуг по содержанию и ремонту, а также на дополнительные услуги направляются в круглосуточную диспетчерскую службу Жилого комплексом по тел. **+7(495) 548-25-73; +7(985) 208-04-61**

10.4. По вопросам управления Жилым комплексом качеству оказания услуг Вы можете обращаться в ТСН по тел. +7(495) 548-25-73 и по электронному адресу e-mail: info@tsn-zo.ru

10.5. График работы офиса ТСН:

Понедельник		неприемный день
Вторник	Прием документов на прописку, временную регистрацию, выдача справок, консультации по вопросам начислений и задолженности	с 14:00 до 17.30
Среда		неприемный день
Четверг		неприемный день
Пятница	Выдача документов на прописку, временную регистрацию, выдача справок, консультации по вопросам начислений и задолженности	с 14:00 до 17.30

Диспетчерская служба:

- ежедневный прием заявок по телефону и выполнение плановых санитарно-технических и электромонтажных работ с 7:00 до 22:00
- экстренные заявки принимаются и выполняются круглосуточно

+7(495) 548-25-73
+7(985) 208-04-61

11.Ответственность за несоблюдение настоящих правил

11.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории ЖК, лежит на самом Жителе.
11.2. Все собственники, сдающие помещения в наём, ответственны за то, чтобы установленные Правила включались в условия договора о найме. При нарушениях Правил арендатором помещения собственник помещения обязан потребовать от него соблюдения Правил, а в случае повторного нарушения Правил немедленно или в установленный срок, - разорвать контракт.
11.3. Ограничивается или досрочно прекращается пребывание на территории тех Гостей, которые отказываются выполнять или не выполняют вышеизложенные требования Правил во время нахождения на территории ЖК.
11.4. Факт нарушения настоящих Правил оформляется Актом регистрации нарушения уполномоченным ТСН(Ж) лицом с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью очевидца и/или данными камер видео и фотофиксации.
11.5. Нарушителю выдается уведомление о несоблюдении настоящих Правил.

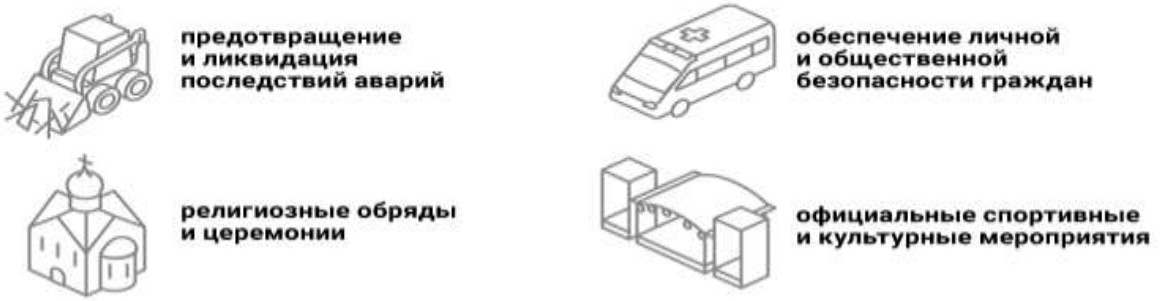
11.6. В зависимости от правовых последствий конкретного нарушения уполномоченное ТСН(Ж) лицо:

- указывает Жителю о недопустимости нарушений Правил;
- доводит до Жителей информацию о нарушителе;
- обращается с заявлениями и жалобами в контролирующие органы;
- обращается в соответствующие органы с требованием наложить административное взыскание;
- обращается в органы охраны правопорядка;
- обращается в судебные инстанции.

11.7. В приложении N 4 приведены примеры штрафов за различные нарушения.

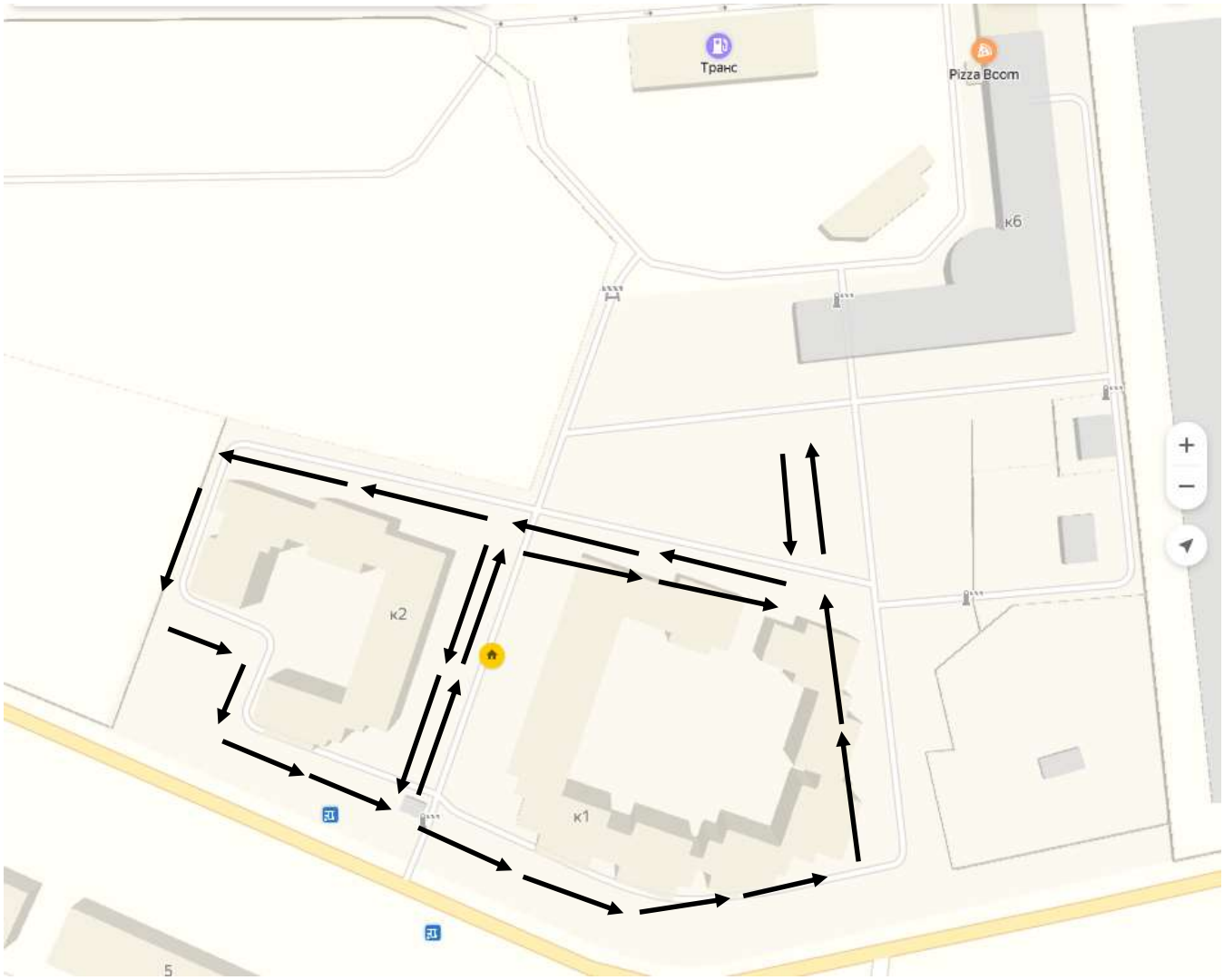
Приложение N 1 *к Положению о внутриобъектовом режиме, действующем на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.*

Шуметь имеют право



Приложение N 2 *к Положению о внутриобъектовом режиме, действующем на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.*

Схема движения транспорта на территории ЖК «Западный остров».



Приложение N 3 *к Положению о внутриобъектовом режиме, действующем на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.*

Распространённые маркировки упаковки, доступные переработке

1.PET(E) или ПЭТ — полиэтилентерефталат: бутылки для напитков и масла, прозрачные флаконы для шампуней, одноразовые пищевые контейнеры. ПЭТ можно сдать на переработку.

2. PEHD (HDPE) или ПНД — полиэтилен низкого давления: канистры, крышки для бутылок, флаконы для шампуня и бытовой химии. ПНД можно сдать на переработку.

4. PELD (LDPE) или ПВП — полиэтилен высокого давления (низкой плотности): пакеты и плёнка. Можно сдать на переработку.

5. PP или ПП — полипропилен: крышки для бутылок, ведра и ведёрки, стаканчики для йогурта, упаковка линз, шуршащая пластиковая упаковка. Можно сдать на переработку.

20–22 (PAP) — бумага и картон. Можно сдать на переработку.

70–74 (GL) — стекло и стеклотара. Банки и бутылки можно сдать на переработку.

И т.д.

Приложение N 4 *к Положению о внутриобъектовом режиме, действующем на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.*

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта (ст. 6.4 КоАП РФ)	от 500 до 1000 рублей
Нарушение правил пользования жилыми помещениями, включая самовольную перепланировку, порчу жилого дома (ст. 7.21 КоАП РФ)	от 1000 до 2500 рублей
Нарушение требований пожарной безопасности (ст. 20.4 КоАП РФ).	от 2000 рублей
Нарушение тишины и покоя граждан в периоды времени, предусмотренные Законом Московской области N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области" (Ст 3.1 КоАП Московской области)	от 1000 рублей (повторное нарушение в течение года - от 4000 руб, нарушение в третий раз – от 5000 руб)
Нарушение порядка выгула домашних животных, установленного Законом Московской области N 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области" (Ст 3.2 КоАП Московской области)	от 100 до 1500 рублей
Нарушение чистоты и порядка в местах общественного пользования, массового посещения и отдыха (Ст 6.1 КоАП Московской области)	от 1000 до 5000 рублей
Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах (ст. 6.24 КоАП РФ)	от 500 до 3000 рублей
Нарушение правил остановки или стоянки транспортных средств (ст. 12.19 КоАП РФ)	от 500 рублей
Нарушение правил, установленных для движения транспортных средств в жилых зонах (ст. 12.28 КоАП РФ)	1500 рублей

***Приложение N 5** к Положению о внутриобъектовом режиме, действующем на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка.*

Осуществление пропускного и объектового режимов на территории сотрудники охранной организации производят на основании договора об оказании охранных услуг, заключённого с ТСН (Ж) «Западный остров N1»и ТСН (Ж) «Западный остров N2», руководствуясь в своей деятельности требованиями и положениями следующих нормативных документов:

- Закона РФ от 11.03.1992г. №2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» (в частности – Статьи 12.1 Обеспечение внутриобъектового и пропускного режимов на объектах охраны);
- Конституции Российской Федерации;
- Уголовного кодекса Российской Федерации;
- Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации;
- Положения о внутриобъектовом режиме, действующее на территории жилого комплекса «Западный остров»: правила проживания и внутреннего распорядка;
- Должностной инструкцией охранника, согласованной с полномочным(-ми) представителем(-ми) ТСН(Ж) «Западный остров№1» и ТСН(Ж) «Западный остров№2»;
- Иных нормативных и правовых актов, регламентирующих охранную деятельность.