

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ «АЛЬФА»

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ

Определения, которые используются в настоящих Правилах

Жилой комплекс – жилые и нежилые здания и помещения, в том числе объекты незавершенного строительства, и иные строения, сооружения и объекты, включая Объекты общего пользования и Обособленное имущество членов Кооператива, расположенные на земельном участке, кадастровый номер № 770612000066, по адресу: Южное Бутово, жилой комплекс «Г» (деревня Потапово) Юго-Западного административного округа города Москвы, принадлежащем Кооперативу на праве аренды.

Места общего пользования – жилые и нежилые здания и помещения, общественные и парковые зоны, малые архитектурные формы, объекты инфраструктуры, в том числе сети, дороги и иные строения, сооружения и объекты, входящие в состав Жилого комплекса и предназначенные для обеспечения жизнедеятельности Жилого комплекса. Объекты общего пользования принадлежат Кооперативу на праве собственности, аренды либо переданы органами государственной и муниципальной власти в пользование Кооперативу.

Домовладение – совместно жилой дом и земельный участок с внутренними коммуникациями, расположенными на земельном участке (коттедж); квартира в сблокированном жилом доме на земельном участке (таунхаус); квартира в многоквартирном доме, расположенном в Жилищном Комплексе (квартира); нежилое помещение (здание), используемое в соответствии с его назначением.

Член Кооператива – физическое или юридическое лицо, внесшее вступительный взнос, либо приобретшее паенакопления (часть пая) у члена Кооператива, либо приобретшее право собственности на объект недвижимости, принадлежавший члену Кооператива, и принятое в Кооператив в предусмотренном Уставом ЖСК «Альфа» порядке.

Доверенное лицо – физическое лицо, которое на основании письменной доверенности, выданной Членом Кооператива, имеет право находиться на территории Домовладения Члена кооператива и представлять интересы Члена Кооператива во всех службах кооператива и выполнять от имени Члена Кооператива связанные с этим поручения.

Служба эксплуатации – сотрудники ЖСК «Альфа» и сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование Жилого

комплекса. Руководителем службы эксплуатации является главный инженер ЖСК «Альфа».

Оборудование – инженерные системы и сети Жилого комплекса, обеспечивающие его нормальное функционирование, а также средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Жилого комплекса в целом.

Средства благоустройства – тротуары, пешеходные дорожки, пруды и береговые сооружения, газоны, зеленые насаждения, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны, лодки и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Жилого комплекса.

Ремонт – комплекс ремонтно-строительных работ, который предусматривает систематическое и своевременное поддержание эксплуатационных качеств и предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерного оборудования, а также замену, возобновление и модернизацию конструкций и оборудования строений в связи с их физическим износом и разрушением, улучшение эксплуатационных показателей, улучшение планировки строения и благоустройства территории без изменений строительных габаритов объекта.

1. Основные положения

1.1. Настоящими Правилами Общее собрание членов ЖСК «Альфа» устанавливает положения, регламентирующие жизнедеятельность на территории Жилого комплекса.

Правила устанавливаются для безопасного и комфортного проживания в Жилом комплексе Членов Кооператива и лиц, совместно проживающих с ними, а также для соблюдения норм, требований и правил, установленных законодательством в отношении жилых объектов, охраны жизни и здоровья людей, сохранности имущества.

1.2. Настоящие правила являются обязательными для:

1.2.1. Членов Кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними;

1.2.2. Лиц, находящихся на территории Жилого комплекса по приглашению Членов Кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними;

1.2.3. Иных лиц, находящихся на территории Жилого комплекса по разрешению членов кооператива, а именно:

- арендаторов (нанимателей) Домовладений и/или помещений в Жилом комплексе;

-лиц, находящихся на территории Жилого комплекса по найму Членов Кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними, а именно:

а) лиц, осуществляющих обслуживание Членов Кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними (водитель, няня, гувернантка, садовник, дворник и т.д.);

б) лиц, являющихся представителями и работниками подрядных организаций, осуществляющих ремонтные, строительные и иные работы;

в) лиц, являющихся работниками юридических лиц – Членов Кооператива и осуществляющих свои полномочия в соответствии с Уставами и штатными расписаниями указанных юридических лиц.

1.3. Член Кооператива обязан ознакомить всех лиц, указанных в пункте 1.2., с настоящими Правилами.

1.4. Член Кооператива несет ответственность за соблюдение настоящих Правил им самим и всеми лицами, перечисленными в пункте 1.2., которые проживают или находятся на территории его Домовладения и/или Жилого комплекса по его разрешению. Ответственность установлена разделом 9 настоящих Правил.

2. Правила содержания Домовладений

2.1. Члены Кооператива 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 Домовладению, Жилому комплексу, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. Член Кооператива обязан:

-соблюдать законодательство Российской Федерации, Устав ЖСК «Альфа» и настоящие Правила проживания в Жилом комплексе;

-соблюдать правила пожарной безопасности;

-соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием;

-соблюдать санитарно-гигиенические правила;

-соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией;

-соблюдать чистоту и порядок на территории Жилого комплекса;

-собирать мусор в контейнеры, установленные рядом с Домовладением, за счет собственных средств;

-бережно относиться к средствам благоустройства территории Жилого комплекса, в том числе к зеленым насаждениям;

-использовать Домовладение по целевому назначению;

-использовать земельный участок по целевому назначению и в соответствии с установленными нормами и правилами;

-бороться с распространением сорных растений, насекомых-вредителей, грызунов на земельном участке;

-при обнаружении неисправностей в Домовладении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом на Центральный пост охраны ЖСК «Альфа»;

-при отсутствии в Домовладении более 30 дней сообщать на Центральный пост охраны ЖСК «Альфа» номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

2.3. Члену Кооператива запрещается:

-использовать земельные участки и жилые здания (помещения) для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания), под офис и в производственных целях;

-переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения, без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании со Службой эксплуатации ЖСК «Альфа»;

- нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;

-устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

-подключать к внутридомовой электрической сети и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

-осуществлять сброс в систему фекальной канализации Жилого комплекса дренажных и ливневых вод, а также мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-осуществлять сброс в систему ливневой канализации Жилого комплекса мусора и отходов, засоряющих канализацию;

-возводить на земельном участке капитальные строения без разрешения соответствующих органов;

-высаживать деревья и кустарники за пределами земельного участка без разрешения службы эксплуатации.

3. Организация ремонтных и строительных работ

3.1. Ремонтные и/или строительные работы внутри Домовладения Член Кооператива производит за собственный счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих соответствующие лицензии (или иные документы, подтверждающие разрешенные виды деятельности).

3.2. Перед началом Ремонта Член Кооператива обязан:

- оформить временные пропуска для лиц, привлекаемых для проведения Ремонта на территории Домовладения;

- назначить ответственного представителя ремонтной и/или строительной организации;

- согласовать со Службой эксплуатации подключение к инженерным системам Жилого комплекса, размещение бытовых помещений.

3.3. Член Кооператива не должен допускать нахождение рабочих вне собственного Домовладения.

3.4. Запрещено производить строительные, ремонтные, отделочные и иные работы, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники до 9 часов утра и после 20 часов, в выходные и праздничные дни.

4. Правила поведения

4.1. Членам Кооператива, а также иным лицам, указанным в пункте 1.2. настоящих Правил, запрещается:

- курить вне мест, специально отведенных для этого;
- проводить на территории Жилого комплекса без разрешения Правления ЖСК «Альфа» увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки после 22 часов;
- использовать на территории Жилого комплекса автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток;
- зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, за исключением специально отведенных и оборудованных мест, определенных решением Правления ЖСК «Альфа»;
- нарушать тишину на территории Жилого комплекса с 22.00 до 09.00;
- купание детей до 14 лет в пруду в отсутствие взрослых;
- загрязнять мусором общественные зоны и водоемы;
- запрещено движение на квадроциклах и другой мототехнике по пешеходным дорожкам и газонам;
- запрещено катание на водномоторных средствах по прудам.

4.2. Лицам, имеющим право находиться на территории Жилого комплекса по разрешению Членов кооператива и указанным в пункте 1.2.3., запрещается:

- находиться на территории Жилого комплекса в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- купаться и ловить рыбу в прудах;
- использовать для отдыха общественные и парковые зоны, детские и спортивные площадки.

5. Порядок прохода и проезда на территорию

5.1. Документом, дающим право проходить и проезжать на территорию Жилого комплекса, являются пропуска: постоянные, временные и разовые.

5.2. Постоянные пропуска выдаются Членам кооператива, членам их семей, а также лицам, совместно проживающим с ними, по письменному заявлению Члена кооператива или его Доверенного лица.

5.3. Временные пропуска выдаются:

-арендаторам (нанимателям) Домовладений и/или помещений в Жилом комплексе;

- лицам, находящимся на территории Жилого комплекса по приглашению Членов кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними;

- лицам, находящимся на территории Жилого комплекса по найму Членов кооператива, членов их семей и лиц, совместно проживающих с ними.

Временные пропуска оформляются по письменному заявлению Члена кооператива или его Доверенного лица.

Временные пропуска выдаются на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением ЖСК «Альфа».

5.4. В заявлении на получение пропуска на проход физического лица должны быть указаны: адрес Домовладения Члена кооператива, фамилия, имя, отчество лица, его паспортные данные, а также приложена его фотография и ксерокопия паспорта.

5.5. В заявлении на получение пропуска на проезд должны быть указаны: адрес Домовладения Члена кооператива, марка и модель автотранспортного средства, государственный регистрационный знак, фамилия, имя, отчество владельца (или наименование организации), а также приложена ксерокопия свидетельства о регистрации данного транспортного средства.

5.6. Для разового прохода или проезда на территорию Жилого комплекса гостя Члена кооператива, не имеющего пропуска, Член кооператива или его Доверенное лицо по телефону или другим доступным способом делает заявку в устной или иной форме на центральный пост охраны.

5.7. Количество постоянных и временных пропусков, выдаваемых на одно домовладение, устанавливается решением Правления ЖСК «Альфа». Дополнительные (выдаваемые сверх установленной нормы) пропуска выдаются на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением ЖСК «Альфа».

5.8. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Жилого комплекса беспрепятственно в любое время суток.

6. Правила движения и стоянки автотранспорта

6.1. Член кооператива, а также иные лица, указанные в пункте 1.2. настоящих Правил, обязаны:

-соблюдать на территории Жилого комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;

-парковать личный автотранспорт и иную технику только на территории своего Домовладения или в отведенных Правлением ЖСК «Альфа» для этого местах.

6.2. Члену кооператива, а также иным лицам, указанным в пункте 1.2. настоящих Правил, запрещается:

-двигаться по территории Жилого комплекса со скоростью более 20 км/час;

-использовать на территории Жилого комплекса звуковые сигналы;

-использовать в темное время суток «дальний свет» фар автотранспортного средства;

-заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения Правления ЖСК «Альфа» или останавливаться в запрещенных Правлением ЖСК «Альфа» местах;

-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 (скутеры, квадроциклы, снегоходы и т.д.);

-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;

-стоянка автомобилей на территории Мест общего пользования, если это не связано с посадкой/высадкой людей или погрузкой/выгрузкой грузов, кроме специально отведенных мест, утвержденных Правлением ЖСК «Альфа».

7. Правила содержания животных

7.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки на территории Жилого комплекса запрещено:

-содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных и иных животных;

-выгуливать животных в парковых зонах Жилого комплекса;

-спускать собак, не зависимо от породы, с поводка или снимать намордник;

-загрязнение животными Мест общего пользования и Средств благоустройства территории;

-купание животных в прудах.

7.2. Члены кооператива, являющиеся владельцами животных, обязаны:

-соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-гигиенические правила;

-производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства в государственных ветеринарных учреждениях;

-принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных;

-при выгуле животных на территории Жилого комплекса и в Домовладениях обеспечивать тишину;

-в Местах общего пользования убирать за животными продукты их жизнедеятельности.

7.3. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Жилого комплекса или Земельных участках других Членов кооператива без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам службы охраны и/или лиц, проживающих на территории Жилого комплекса.

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

7.5. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных и, в случае когда хозяин животного является приглашенным лицом, то пригласившим его Членом Кооператива в соответствии с пунктом 1.4.

8. Оплата эксплуатационных и иных услуг

8.1. С целью обеспечения нормального функционирования Жилого комплекса и возмещения затрат на услуги, связанные с функционированием Жилого комплекса, Члены кооператива обязаны оплачивать взносы в соответствии с разделом 6 Устава ЖСК «Альфа».

8.2. Член кооператива индивидуально оплачивает услуги газо-, электроснабжения в соответствии с фактическими расходами (по показаниям счетчиков) согласно тарифам, установленным для данного региона, а также за пользование Интернетом, городским телефоном и кабельным телевидением.

8.3. Лица, имеющие право находиться на территории Жилого комплекса по разрешению Членов кооператива и указанные в пунктах 1.2.2. и 1.2.3., пользующиеся общественным транспортом, нанятым Правлением ЖСК «Альфа», оплачивают услуги общественного транспорта в соответствии с тарифами, утвержденными Правлением ЖСК «Альфа».

9. Ответственность за нарушение Правил проживания

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящих Правил наступает ответственность, предусмотренная настоящими Правилами и Уставом Кооператива.

9.2. За неисполнение и/или нарушение настоящих Правил лицами, указанными в пункте 1.2., несет ответственность Член кооператива, по

разрешению которого лица, нарушившие Правила, находились на территории Жилого комплекса.

9.3. Для обеспечения правопорядка на территории Жилого комплекса Правление ЖСК «Альфа» заключает договор на оказание услуг охраны со специализированной фирмой (далее – служба охраны).

9.4. Контролировать соблюдение настоящих Правил уполномочиваются сотрудники охраны, сотрудники ЖСК «Альфа» и Члены кооператива.

9.5. В случае выявления фактов нарушения настоящих правил:

9.5.1. Уполномоченное лицо, указанное в пункте 9.4., составляет в простой письменной форме Акт о нарушении Правил проживания в Жилом комплексе;

9.5.2. Акт о нарушении передается на рассмотрение в Правление ЖСК «Альфа» любым доступным путем;

9.5.3. Правление ЖСК «Альфа» обязано рассмотреть Акт о нарушении Правил проживания в Жилом комплексе на ближайшем заседании Правления ЖСК «Альфа», принять соответствующее решение и уведомить Члена кооператива о принятом решении в письменном виде;

9.5.4. В случае нарушения настоящих Правил лицами, указанными в пункте 1.2. настоящих Правил, Правление ЖСК «Альфа» имеет право привлечь к ответственности Члена кооператива в соответствии с пунктами 5.4., 7.1. Устава ЖСК «Альфа».

9.6. В случае причинения ущерба Членом кооператива и/или иными лицами, указанными в пункте 1.2. настоящих Правил и находящимися на территории Жилого комплекса по разрешению Члена кооператива, другим Членам кооператива, Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства, территории Жилого комплекса или другим частям Жилого комплекса, Член Кооператива обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб.

9.7. Ущерб, причиненный Местам общего пользования, Оборудованию, Средствам благоустройства, территории Жилого комплекса или другим частям Жилого комплекса, возмещается в порядке, установленном Правлением ЖСК «Альфа».

9.8. В случае нарушения Членами кооператива порядка оплаты взносов, предусмотренных пунктом 8.1. настоящих Правил, Член кооператива несет ответственность в соответствии с Разделом 7 Устава ЖСК «Альфа».

9.9. В случае возмещения причиненного ущерба или взыскания просроченной задолженности в судебном порядке ЖСК «Альфа» оставляет за собой право на возмещение как понесенного ущерба или задолженности, так и судебных издержек.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящие Правила вступают в силу и являются обязательными для исполнения всеми Членами кооператива и лицами, указанными в пункте 1.2., с момента их утверждения Решением Общего Собрания ЖСК «Альфа».