

**УТВЕРЖДЕНЫ**  
Решением Общего собрания членов  
Товарищества собственников недвижимости  
«ИСТЛАНДИЯ» (ТСН «ИСТЛАНДИЯ»)  
(Протокол № 5 от «28» февраля 2018 года  
с обновлениями (Протокол № 8 от 30.11.2019 г.;  
Протокол № 9 от 15.08.2020 г.)

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ,  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ И МОТОРИЗОВАННЫХ СРЕДСТВ,  
СОБЛЮДЕНИЯ ПОЖАРНОЙ И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ НА  
ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА**

---

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ИСТЛАНДИЯ»**

**28.02.2018**

## **1. Основные понятия и термины:**

- 1.1. **Территория Товарищества** - определенная проектом планировки (организации и застройки) территория, включающая в себя земельные участки и домовладения членов Товарищества и граждан, ведущих на территории Товарищества дачное хозяйство в индивидуальном порядке, земли общего пользования, участки административных зданий и сооружений, объектов рекреационной, социальной, транспортной и коммерческой инфраструктуры, инженерных коммуникаций и объектов.
- 1.2. **Управляющая компания** – организация, выбранная Товариществом для обслуживания Территории Товарищества, заключившая договор обслуживания с Товариществом и принявшая объекты инфраструктуры и Инженерные сети для обслуживания и эксплуатации. Организация уполномочена получать вознаграждение за оказываемые услуги от Товарищества и Собственников.
- 1.3. **Домовладение** – земельно-имущественный комплекс, состоящий из обособленного земельного участка, расположенного на территории Товарищества, в установленных кадастровым планом и забором границах, и расположенные на нем здания и сооружения.
- 1.4. **Жители** – физические лица, проживающие на территории Товарищества, в том числе Собственники и Арендаторы домовладений, объектов коммерческой инфраструктуры, члены их семей.
- 1.5. **Собственники** – физические и юридические лица, владеющие на правах собственности земельными участками, домовладениями, объектами коммерческой инфраструктуры, расположенными на территории Товарищества.
- 1.6. **Арендаторы** – физические и юридические лица, арендующие у Собственников земельные участки, домовладения и объекты коммерческой инфраструктуры.
- 1.7. **Подрядчики** – юридические и физические лица, осуществляющие производство строительно-монтажных, отделочных, инженерных, ландшафтных и иных работ на территории Товарищества, действующие на основании соответствующих договоров, заключенных с Товариществом, Собственниками и Арендаторами.
- 1.8. **Персонал** – физические лица, осуществляющие работы и/или предоставляющие услуги и помощь в ведении дачного и домашнего хозяйства Собственникам и Арендаторам, а также сотрудники Подрядчиков.
- 1.9. **Правила** – настоящие Правила проживания, землепользования, застройки, использования транспортных и моторизованных средств, соблюдения пожарной и общественной безопасности, являются официальным документом, определяющим внутренний распорядок Товарищества и обязательны для соблюдения всеми лицами, постоянно, либо временно находящимися на территории Товарищества.

## **2. Общие положения**

- 2.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов комфортного безопасного проживания и отдыха на территории Товарищества, повышения ценности принадлежащих Собственникам и Арендаторам земельных участков, домовладений, объектов и иного имущества, земельных участков и имущества Товарищества.
- 2.2. Члены и работники Товарищества, сотрудники охраны, обязаны следить за соблюдением настоящих Правил и требовать их выполнения от всех лиц постоянно или временно находящихся на территории Товарищества.
- 2.3. Все лица, постоянно или временно находящиеся на территории Товарищества должны сообщать сотрудникам Товарищества и сотрудникам охраны о всех фактах и случаях нарушения настоящих Правил и требовать устранения таких нарушений.

## **3. Контрольно-Пропускной режим**

- 3.1. На территории Товарищества действует круглосуточный контрольно-пропускной режим, который осуществляется путем ограничения несанкционированного проезда транспортных средств, ввоза и вывоза имущества, прохода и проезда физических лиц на территорию Товарищества через контрольно-пропускные пункты сотрудниками Товарищества и охраны.
- 3.2. Собственники имеют право проезда и прохода на территорию Товарищества и доступа к принадлежащим им земельным участкам и домовладениям круглогодично и в любое время суток.
- 3.3. Для обеспечения проезда и прохода Собственников на территорию Товарищества на КПП (контрольно-пропускной пункт) передается список собственников, имеющих права въезда и прохода на территорию с актуальной информацией по ним (информация о транспортном

- средстве и номера телефонов). Сотрудник охраны ведёт Журнал учета въезда и выезда транспортных средств, а также фиксирует проход через КПП в пешем порядке.
- 3.4. Для проезда, прохода и нахождения гостей Собственников и Арендаторов на территории Товарищества требуется уведомление от собственника. Собственник или Арендатор должен уведомить дежурного сотрудника охраны по телефону в устной форме при условии идентификации личности звонящего. Либо лично присутствовать на КПП при встрече и дальнейшем сопровождении своих посетителей или гостей.
  - 3.5. Для обеспечения проезда и прохода на территорию Товарищества Подрядчиков и Персонала по письменному заявлению Собственника оформляется временное разрешение с ограниченным сроком действия. Такое разрешение в виде списка для сотрудников охраны оформляется Товариществом или Управляющей компанией по поручению Товарищества. В заявлении на оформление временного разрешения Собственником должны быть указаны цель нахождения лица, в отношении которого должно быть оформлено разрешение, и срок его действия. К заявлению должны быть приложены копии документов, удостоверяющих личность лица, на которое оформляется разрешение, а также гарантийное письмо, подписанное Собственником о его ответственности за соблюдение таким лицом настоящих Правил и компенсации ущерба и вреда, нанесенного по вине такого лица имуществу Товарищества, других Собственников и Арендаторов.
  - 3.6. Сотрудники Товарищества и/или уполномоченные сотрудники охраны имеют право на проверку документов у лиц, въезжающих и входящих на территорию Товарищества для целей идентификации их личности и соответствия данным, указанным в разрешении.
  - 3.7. Для предотвращения возможного хищения и угона автотранспорта с территории Товарищества, сотрудники охраны и/или уполномоченные сотрудники Товарищества имеют право проверить у выезжающих лиц их документы и документы на транспортное средство.
  - 3.8. Для предотвращения хищений имущества Товарищества, Собственников, Арендаторов и Подрядчиков, сотрудники охраны и/или уполномоченные сотрудники Товарищества имеют право проверить у выезжающих и выходящих с территории Товарищества лиц, вывозимое или выносимое имущество и удостовериться в их праве на вывоз или вынос такого имущества. В таком случае сотрудники охраны и уполномоченные сотрудники Товарищества должны связаться с Собственником или Арендатором, которые были заявителями на выдачу разрешения таким лицам, и удостовериться у них о правомочности вывоза имущества.
  - 3.9. Лица из числа Персонала и Подрядчиков, находящиеся на территории Товарищества, по первому требованию сотрудников Товарищества или уполномоченных сотрудников охраны, предъявлять документы, удостоверяющие личность. Нахождение указанных лиц на территории Товарищества без действующего разрешения, оформленного в установленном порядке, не допускается. Сотрудники Товарищества и уполномоченные сотрудники охраны, обязаны при обнаружении таких лиц на территории Товарищества обязаны предпринять все необходимые и достаточные меры для их выдворения за пределы территории Товарищества.
  - 3.10. Нахождение лиц из числа Персонала и Подрядчиков вне пределов домовладения Собственника или Арендатора или иного места их нахождения и производства работ, указанного в оформленном данному лицу пропуске, не допускается.
  - 3.11. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток.
  - 3.12. Организация контрольно-пропускного режима, а также осуществление контроля над его исполнением является компетенцией Правления Товарищества и уполномоченной Товариществом Управляющей компанией. Все жалобы, замечания и предложения Собственников, Арендаторов и иных заинтересованных лиц по осуществлению и совершенствованию контрольно-пропускного режима, поданные в письменном виде, должны быть рассмотрены председателем правления Товарищества. При этом заявителю должен быть направлен письменный ответ о принятых по данному обращению мерах, а также о возможности или невозможности принятия и реализации такого предложения.

#### **4. Правила производства строительных работ на территории домовладений**

- 4.1. Собственники осуществляют производство строительных работ на территории принадлежащих им земельных участков в соответствии с действующими законодательными и строительными нормами и руководствуясь настоящими Правилами.
- 4.2. Собственники обязаны уведомлять Товарищество обо всех планируемых капитальных строительных работах на территории своего домовладения, связанных с ремонтными работами и/ или новым строительством, не предусмотренным проектом планировки (организации и застройки) территории Товарищества. Процедура уведомления преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки, сохранения единого архитектурного облика, защиты интересов Собственников и Товарищества, повышения ценности всех объектов недвижимости, расположенных на территории Товарищества, безопасности производства работ и соблюдения действующих норм и правил.
- 4.3. До начала производства строительных и ремонтных работ Собственнику необходимо разработать проектную документацию и передать её копию в Правление Товарищества. Состав проектной документации должен включать проект размещения объектов на земельном участке с указанием расстояния от границ участка до объектов строительства, планы фасадов с указанием высотных отметок и расстояний, цветовые решения и применяемые материалы, планы прокладки инженерных сетей и коммуникаций, а также места их ввода и подключения к поселковым сетям инженерно-технического обеспечения.
- 4.4. Товарищество вправе оказать содействие своим членам в подготовке проектной документации.
- 4.5. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки муниципального образования, Правилами благоустройства муниципального образования, в границах которого расположена территория Товарищества, Собственник обязан до начала производства строительных работ, после уведомления и передачи проектной документации в Товарищество получить соответствующее разрешение на строительство в Администрации муниципального образования.
- 4.6. Проведение строительных работ без проектной документации и получения соответствующих разрешений не допускается.
- 4.7. В случае обнаружения при производстве строительных и инженерных работ отступлений от проектной документации, нарушений правил производства работ, действующих строительных норм и правил, техники безопасности и правил пожарной безопасности, могущих повлечь за собой ущерб для имущества Собственников, поселковых инженерных сетей и объектов, а также действий и последствий, представляющих угрозу жизни и здоровью находящихся на территории Товарищества людей, уполномоченные сотрудники Товарищества обязаны принять все меры по прекращению таких работ и действий, и потребовать от Собственника немедленно исправить выявленные нарушения.
- 4.8. При отказе Собственника подготовить и передать проектную документацию, получить соответствующие разрешения, исправить выявленные нарушения или его бездействия, уполномоченные сотрудники Товарищества должны обратиться в соответствующие государственные надзорные, контролирующие инстанции и правоохранительные органы для наложения штрафных санкций в адрес такого Собственника и принятия в отношении него мер административного воздействия, вплоть до уголовной ответственности за причинение ущерба имуществу других Собственников, угрозе жизни и здоровью.
- 4.9. Для допуска к производству строительных работ нанятых Подрядчиков, Собственник обязан предоставить в Правление Товарищества следующие документы:
  - 4.9.1. Список сотрудников Подрядчика, подписанный Собственником, руководителем организации Подрядчика и скрепленный печатью организации Подрядчика, с приложением копий паспортов сотрудников, указанных в списке, а также, в случаях, предусмотренных законодательством, копий иммиграционных документов и разрешений на работу.
  - 4.9.2. Список автотранспортных средств Подрядчика, необходимый для доставки материалов и производства работ, подписанный Собственником, с указанием регистрационных номерных знаков для оформления соответствующих пропусков.
  - 4.9.3. Доверенность от организации Подрядчика на полномочного представителя Подрядчика, ответственного за производство работ с указанием его контактных данных, подписанную Собственником.

- 4.9.4. Гарантийное письмо Собственника, с обязательным указанием в нем, что Собственник гарантирует и несет ответственность перед Товариществом и другими Собственниками, что сотрудники Подрядчика, привлеченные Собственником для производства работ:
- 1) Проживают и находятся для производства работ только на территории домовладения Собственника и имеют право покидать территорию домовладения, только для выхода за пределы территории через установленный в пропуске контрольно-пропускной пункт. Свободное передвижение рабочих, не занятых непосредственным производством работ территории Товарищества запрещается с 19:00 до 09:00. Запрещается нахождение в беседках, в зоне прогулочных дорожек вдоль озера, прилегающего к поселку. Категорически запрещено нахождение на пирсе, в том числе купание, ловля рыбы, плавание на плотках, лодках.
  - 2) Соблюдают контрольно-пропускной режим и настоящие Правила, санитарно-технические и противопожарные нормы, правила охраны труда и техники безопасности.
  - 3) Производят работы в установленные сроки и разрешенное для производства работ время.
  - 4) Поддерживают порядок на территории домовладения и обеспечивают своевременный сбор, хранение и вывоз мусора.
  - 5) Обеспечивают хранение материалов и оборудования надлежащим и организованным образом, исключаяющее их возгорание и воспламенение.
  - 6) Подчиняются требованиям сотрудников Товарищества и охраны. Не распивают спиртные напитки и не находятся в состоянии алкогольного опьянения. Не находятся на общественных территориях Товарищества с голым торсом, следят за своим внешним видом.
  - 7) Согласовывают с Товариществом использование машин, механизмов, строительной техники и оборудования, места складирования материалов и оборудования за пределами домовладения Собственника.
- 4.10. В случае нарушения требований настоящих Правил, уполномоченные сотрудники Товарищество и охраны должны предупредить сотрудников Подрядчика и Собственника о недопустимости подобных нарушений и необходимости их устранения. При систематическом характере таких нарушений сотрудники Товарищество имеют право приостановить производство работ Подрядчиком и ограничить пропуск его сотрудников и автотранспорта на территорию до устранения Собственником и Подрядчиком выявленных нарушений.
- 4.11. В случае невыполнения требований сотрудников Товарищества и охраны, нарушения положений настоящих Правил, Товарищество аннулирует Разрешение и не допускает сотрудников и автотранспорт Подрядчика на территорию Товарищества.
- 4.12. Ввоз и вывоз строительных материалов, инструмента и оборудования Подрядчика, осуществляется только при наличии соответствующей заявки, своевременно оформленных Собственником или полномочным представителем Подрядчика, ответственным за производство работ.
- 4.13. Пропуск сотрудников и въезд автотранспорта Подрядчика на территорию Товарищества, осуществляется на основании временных разрешений, оформленных в установленном п.3.5. настоящих Правил порядке.
- 4.14. Въезд специальной, крупногабаритной или строительной техники Подрядчиков осуществляется только с разрешения Товарищества и/или Управляющей компании с обязательным сопровождением передвижения по территории сотрудником Товариществ и/или Управляющей компании, а при его наличии и ответственного производителя работ Подрядчика. Настоящими Правилами устанавливаются следующие ограничения:
- 4.15.1. Въезд крупнотоннажных автомобилей и "длинномеров" ограничивается (общий вес грузового автотранспорта не должен превышать 30 тонн).
  - 4.15.2. Во время весеннего снеготаяния и осенней распутицы въезд грузового транспорта может быть ограничен решением Правления Товарищества. Сроки ограничения въезда определяются исходя из погодных условий и доводятся до сведения Собственников путем размещения объявления на информационной доске, расположенной на территории Товарищества, по электронной почте или на интернет-сайте Товарищества. Допускается возможность разового въезда грузовой техники за отдельную плату на основании решения Правления, тарифы и реквизиты для оплаты будут указаны в данном объявлении. Собранные средства направляются в "дорожный (ремонтный) фонд" Товарищества и будут использоваться на ремонт или поддержание дорожного покрытия в приемлемом для проезда состоянии.

- 4.15.3. Собственник обязан обеспечить очистку и/или восстановительный ремонт дорог и других общественных территорий и/или имущества Товарищества после проезда грузовой или строительной техники на свой участок. Очистка и восстановительный ремонт осуществляется силами Собственника или Управляющей компанией по поручению Собственника.
- 4.15.4. Въезд грузового транспорта и спецтехники на территорию Товарищества разрешен с понедельника по пятницу с 09-00 до 19-00. В выходные и праздничные дни доступ грузовых автомобилей осуществляется по разрешению Правления Товарищества и/или Управляющей компании, которые рассматриваются в индивидуальном порядке по каждому конкретному случаю.
- 4.16. Категорически запрещен въезд на территорию Товарищества транспорта и техники на гусеничном ходу без предварительного согласования с Правлением Товарищества и предварительной оплаты работ по восстановлению дорожного основания и покрытия.
- 4.17. Погрузо-разгрузочные работы и складирование материалов могут производиться только на территории домовладений. Если такие работы необходимо производить на территориях общего пользования, дорогах или проездах, это требует отдельного согласования с Собственниками, чьи интересы могут быть затронуты такими работами и соответствующего разрешения Товарищества.
- 4.18. Все строительные материалы, механизмы, инструменты и оборудование, необходимые для производства строительных работ на территории домовладения, должны быть складированы в определенном месте и иметь организованный и аккуратный вид хранения. По возможности следует избегать складирования материалов и оборудования со стороны уличных фасадов зданий и не затруднять проход и проезд к зданиям и сооружениям, и расположенным на участке домовладениям.
- 4.19. Для своевременного сбора, вывоза и утилизации строительного мусора Собственники или Подрядчики обязуются обратиться в Товарищество для получения услуг по вывозу и утилизации мусора на полигон ТБО или организовать вывоз самостоятельно.
- 4.20. Собственники и Подрядчики обязуются принять все необходимые меры для нераспространения строительного мусора, частей и остатков материалов и упаковки по территории участков домовладений и территории общего пользования.
- 4.21. Время, разрешенное для производства строительных и ремонтных работ, влекущих за собой создание повышенного шума, устанавливается следующим образом: в будние дни с 8-00 до 20-00 часов. Тихий час с 13-00 до 15-00 часов (либо по согласованию с соседями близлежащих участков). В выходные дни (суббота и воскресенье) и в дни официальных государственных праздников РФ производство шумных строительных и ремонтных работ не разрешается.

## **5. Правила землепользования и благоустройства**

- 5.1. Собственники не должны допускать разрастания на территории принадлежащих им домовладений сорных трав и растений и проводить регулярную стрижку травы, кустарников и деревьев, с целью недопущения их распространения на территории других домовладений и общественных территорий. При невозможности самостоятельной стрижки и ухода за насаждениями Собственники обязаны обратиться в Товарищество для оказания таких услуг.
- 5.2. В случае невыполнения требований, указанных в п.5.1. настоящих Правил, сотрудники Товарищества обязаны известить Собственника о необходимости стрижки травы и насаждений на территории его домовладения. При невозможности связаться с Собственником и/или в случае его отказа или отсутствия у него возможности самостоятельно устранить указанные нарушения, сотрудники Товарищества должны составить соответствующий Акт с привлечением Собственников соседних домовладений и выставить штрафные санкции Собственнику.
- 5.3. При осуществлении ландшафтных работ, благоустройства и осуществлении посадок кустарников и деревьев Собственники должны учитывать расположение подземных инженерных коммуникаций и по возможности соблюдать требования по инсоляции (т.е. не создавать тень) соседних домовладений и пожелания смежных Собственников, обеспечивать сохранность заборов и ограждений.
- 5.4. Собственники и жители обязаны своевременно ухаживать за насаждениями и следить за их внешним обликом, удалять больные и погибшие растения, не допускать разрастания насаждений за пределы территории домовладения.

- 5.5. Собственники обязуются не культивировать опасные для здоровья людей и домашних животных растения, не допускать размножения и распространения за пределы территории домовладений сорных растений и их семян.
  - 5.6. Запрещается складирование и сжигание скошенной травы, опавших листьев и обрезанных веток на территории Товарищества. Для их уборки и вывоза Собственники могут обратиться в Товарищество или Подрядчику. Допускается возможность складирования травы в специально оборудованном для этого месте (компостере).
  - 5.7. Запрещается демонтаж и несогласованное с Товариществом переустройство фасадных уличных ограждений участков домовладений. Собственники имеют право самостоятельно и за свой счет дополнять конструкции фасадных ограждений защитными сетками с внутренней стороны в пределах высоты ограждения и обновлять лакокрасочное покрытие, не меняя его цвет и характеристики материала покрытия.
  - 5.8. Запрещается устройство фасадных (уличных) и внутриквартальных ограждений между смежными участками высотой более 2,2 метра по деревянной части. Деревянная часть забора должна быть выполнена из досок горизонтального расположения в глухой или прозрачной форме (т.е. в одну или две доски) и окрашена в темно-коричневый цвет. В случае необходимости устройства более высокого ограждения Собственник обязуется согласовать такие работы с Товариществом и Собственником смежного участка.
  - 5.9. Собственники участков, граничащих с лесом (землями Гослесфонда), обязаны осуществлять ремонт внешнего ограждения и следить за его сохранностью и целостностью.
- 6. Эксплуатация и содержание участков и домовладений, инженерных систем зданий и сооружений**
- 6.1. Собственники обязаны содержать дома, здания и сооружения, расположенные на территории принадлежащих им домовладений в аккуратном виде, осуществляя регулярное обновление фасадных покрытий. Изменение архитектурного облика и колористических решений фасадов зданий осуществляется после уведомления Товарищества.
  - 6.2. Собственники обязаны поддерживать в чистоте и порядке территорию своих домовладений (участков) и следить за соблюдением чистоты на прилегающих общественных территориях и смежных участках домовладений, требуя от сотрудников Товарищества и Собственников смежных участков соблюдения настоящих Правил и выполнения своих обязанностей по поддержанию чистоты и порядка. При невозможности самостоятельно и своевременно осуществлять такие работы Собственники обязуются обратиться в Товарищество для осуществления таких работ или к Подрядчику.
  - 6.3. Особое внимание Собственники должны уделять содержанию в исправном состоянии, правильной и безопасной эксплуатации инженерных систем домовладения – сетей и оборудования газоснабжения, отопления и вентиляции, водоснабжения и канализации, электроснабжения и освещения. В связи с повышенной опасностью вызванной ненадлежащей эксплуатацией или неисправностью инженерных систем Собственники обязаны проводить регулярное сервисное обслуживание инженерного оборудования.
  - 6.4. Товарищество обязано контролировать состояние и исправную работу инженерных систем Товарищества с целью предотвращения аварийных ситуаций, способных нанести ущерб имуществу Собственников смежных домовладений в случае возникновения возгораний и подтоплений. Для этих целей Собственники при личном своем присутствии или письменном согласии обязуются обеспечивать доступ сотрудников Товарищества и организаций, привлеченных Товариществом, на территорию домовладений, в здания и сооружения на нем расположенные. В случае возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций, а также при выходе инженерных систем из строя или их неустойчивой работы Собственники обязаны незамедлительно обращаться в Товарищество для устранения таких ситуаций, проведения профилактических и ремонтных работ, в том числе силами привлеченных Товариществом специализированных организаций.
  - 6.5. Если при предотвращении аварии, устранений её последствий и неисправностей, связанных с работой инженерных систем, Товарищество понесло соответствующие затраты, Собственник обязуется их компенсировать на основании выставленного Товариществом или уполномоченной Товариществом организации обоснованного счета.
- 7. Содержание и эксплуатация инженерных коммуникаций, гидротехнических сооружений и водных объектов на участках домовладений**

- 7.1. Собственники обязаны обеспечивать сохранность и правильную эксплуатацию расположенных на участках домовладений инженерных коммуникаций. В ряде случаев, работоспособность и исправность таких коммуникаций влияет на правильную работу и состояние общепоселковых сетей и оборудования, а также бесперебойное снабжение сетевыми ресурсами Собственников других домовладений.
  - 7.2. Производство работ, связанных с реконструкцией, переносом, заменой или модернизацией инженерных коммуникаций Товарищества, расположенных на территории домовладений и прилегающих общественных территориях может осуществляться только при предварительном уведомлении Товарищества и при осуществлении сотрудниками Товарищества или уполномоченных Товариществом организаций контроля проведения таких работ.
  - 7.3. Каждый Собственник должен иметь точный план расположения на территории его домовладения инженерных коммуникаций и зон ограничения застройки, землепользования, озеленения и благоустройства в местах их пролегания.
  - 7.4. Сотрудники Товарищества и уполномоченных Товариществом организаций обязаны контролировать соблюдение Собственниками правил производства работ в зонах пролегания инженерных коммуникаций Товарищества.
  - 7.5. Устройство гидротехнических сооружений и водных объектов на территории домовладений может производиться только при условии наличия согласованной проектной документации и обязательном надзоре со стороны Товарищества.
  - 7.6. При устройстве искусственных водоемов и бассейнов на территории домовладений Собственники обязуются обеспечивать безопасный и контролируемый слив использованной воды. Для обеспечения такого контроля и предотвращения возможных негативных последствий для систем водоотведения Собственник должен заблаговременно обратиться в Товарищество и предупредить сотрудников Товарищества о необходимости оказания содействия.
  - 7.7. При устройстве систем автоматического полива Собственники обязуются следить за исправностью таких систем, не допуская несанкционированного полива и обводнения прилегающих территорий.
  - 7.8. На территории домовладения для очистки канализационных стоков и недопустимости загрязнения подземных вод разрешается использование только автономных очистных станций (АОС типа Топас, Юнилокс и аналогичных им устройств) с применением биоразлагаемых средств бытовой химии, без применения хлора и фосфатов. Устройство «выгребных ям» запрещено. При обустройстве системы канализации на участке, собственнику необходимо предоставлять информацию об установке АОС (дате установки, модели септика и т.п.) в Правление Товарищества или Управляющей компании для учёта и возможности предоставления информации в контролирующие органы (Роспотребнадзор, СЭС и т.д.). Данное требование вводится в целях обеспечения соблюдения природоохранных действий водных ресурсов Поселка (системы прудов, реки Щетинки и озера, являющегося частью системы водозабора Московской области и особо охраняемым объектом).
- 8. Эксплуатация, содержание и хранение транспортных и моторизованных средств, техники и механизмов**
- 8.1. На территории Товарищества разрешено движение транспортных и моторизованных средств, техники со скоростью, не превышающей 20 км в час. В остальном, что касается правил дорожного движения все находящиеся на территории Товарищества руководствуются действующими Правилами дорожного движения РФ в части ст.17 – Движение в жилых зонах.
  - 8.2. Оборудование и механизмы (бензопилы, бензо- и дизельгенераторы, мотоблоки, инструменты и прочие механизмы), являющиеся источниками повышенного шума, разрешается использовать в будние дни с 08-00 до 20-00 часов. Перерыв на "тихий час" с 13-00 до 15-00 часов, либо по согласованию с соседями близлежащих участков - без "тихого часа". В субботу: с 10-00 до 13-00 по согласованию с Правлением. В воскресенье и дни официальных государственных праздников РФ использование вышеуказанного моторизованного оборудования и механизмов запрещается. Транзитный проезд моторизованных средств (квадроциклы, мопеды, мотоциклы, снегоходы) по Поселку допускается и в будние, и в выходные дни при условии соблюдения разрешенной скорости 20 км в час.
  - 8.3. Покос травы с использованием моторизованных средств кошения (переносных и самоходных бензиновых и электрических газонокосилок) разрешается осуществлять в будние дни с 8-00 до 20-00 часов, в субботу, воскресенье и дни официальных государственных



праздников РФ с 10-00 до 20-00 часов. Тихий час с 13-00 до 15-00 часов, либо по согласованию с соседями близлежащих участков - без "тихого часа". Запрещается также включать слишком громкую музыку в течение дня. С 23-00 до 08-00 любой громкий шум на территории Поселка запрещен.

- 8.4. На территории Товарищества запрещается оставлять автотранспортные средства, строительную и моторизованную технику с работающим двигателем.
- 8.5. Запрещается долговременная (более суток) стоянка и парковка транспортных средств, прицепов к ним, строительной и дорожной техники на обочинах дорог и проездов. Долговременная парковка автотранспортных средств должна осуществляться исключительно в границах домовладений Собственников, на гостевых автостоянках и в специально отведенных местах, по согласованию с сотрудниками охраны и Товарищества.

#### **9. Правила пожарной безопасности и противопожарные мероприятия**

- 9.1. Все находящиеся на территории Товарищества должны строго соблюдать Правила пожарной безопасности и обеспечивать проведение противопожарных мероприятий, учитывая, что большинство зданий и сооружений на территории Товарищество построено из деревянных конструкций и легко воспламеняется.
- 9.2. Разведение костров на территории домовладений допускается только в специально оборудованных для таких целей местах, с применением правил и техники пожарной безопасности.
- 9.3. Запрещается разведение костров в непредназначенных для этого местах общего пользования и сжигание токсичных материалов, остатков строительных материалов, мусора и отходов.
- 9.4. Запрещается сжигание прошлогодней травы и погибших растений.
- 9.5. Запрещается зажигать фейерверки и устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару на территории Поселка. Данные мероприятия разрешается проводить за КПП поселка, не ближе 100 метров к нему.
- 9.6. Все домовладения должны быть оборудованы огнетушителями и другими средствами пожаротушения.
- 9.7. На территории Товарищество запрещается использование пиротехнических средств вне специально оборудованных мест и без соответствующего уведомления сотрудников Товарищества.
- 9.8. В случаях несанкционированного возгорания, пожара или иных ситуаций пожарной опасности необходимо срочно сообщить сотрудникам Товарищества, подразделение МЧС и охрану Товарищества.
- 9.9. При возведении объектов нового строительства в обязательном порядке обрабатывать легковоспламеняющиеся конструкции противопожарными и огнезащитными составами самостоятельно и с привлечением специализированных организаций.

#### **10. Содержание домашних животных**

- 10.1. Содержание домашних животных не должно создавать неудобства гражданам, находящимся на территории Товарищества.
- 10.2. Владельцы животных обязаны содержать их в соответствии с биологическими особенностями, гуманно с ними обращаться, не оставлять без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животных вовремя прибегать к ветеринарной помощи.
- 10.3. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и других животных.
- 10.4. Владельцы домашних животных, могут содержать их в свободном выгуле только на территории принадлежащих им домовладений или на привязи. Ограждение домовладений должно препятствовать свободному передвижению домашних животных за его пределы. О наличии собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на участок.
- 10.5. При содержании собак, их владельцы должны обеспечивать тишину и предотвращать лай собак.
- 10.6. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, и его телефон. Отпускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах за пределами территории Товарищество. Злобным собакам, а также собакам бойцовских пород при этом следует надевать намордник.
- 10.7. Запрещается выгуливать собак на детских и спортивных площадках и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии.
- 10.8. Запрещается несанкционированное погребение домашних животных.

- 10.9. В случае обращений с жалобами на агрессивное и представляющее опасность поведение животных, хозяева таких животных обязаны принять все меры по устранению причин жалоб, вплоть до прекращения содержания таких животных на территории Товарищества. В противном случае, сотрудники Товарищества должны обратиться в правоохранительные органы для принуждения хозяев таких животных устранить источник опасности.
- 10.10. Владельцы животных несут полную ответственность за уборку продуктов жизнедеятельности принадлежащих им животным на территориях общего пользования, а также за возможный причиненный ущерб.
- 10.11. Владельцы животных обязаны своевременно проводить необходимую вакцинацию принадлежащих им животным в целях недопущения заражения других людей и животных.
- 10.12. Запрещается содержание и разведение сельскохозяйственных и диких животных и птиц без согласования с Товариществом, Собственниками смежных домовладений, без осуществления специальных мер и создания соответствующих условий содержания.
- 10.13. В случае обнаружения фактов присутствия бездомных животных на территории Товарищества необходимо сообщить сотрудникам Товарищества и охраны, которые обязаны принять меры по гуманному выдворению таких животных за пределы территории Товарищества или обеспечить контроль, соответствующее содержание и уход за ними.
- 10.14. На территории Товарищества не допускается жестокое обращение с домашними, бездомными и дикими животными.

## **11. Правила общественного порядка**

- 11.1. Все проживающие и находящиеся на территории Товарищества обязаны соблюдать правила общественного порядка, целью которых является комфортное проживание и отдых.
- 11.2. Никакие действия или поступки любых лиц не должны ущемлять интересов, прав и свобод других лиц, причинять им неудобства или оскорблять их достоинство и принципы общественной морали.
- 11.3. Лица, находящиеся в общественных местах на территории Товарищества, обязаны иметь опрятный внешний вид, находиться в трезвом состоянии и не оскорблять своим поведением окружающих.
- 11.4. Запрещается распитие спиртных напитков в общественных и не приспособленных для таких целей местах.
- 11.5. Собственники и жители обязаны следить за пристойным поведением своих детей, не оставлять их без должного внимания и надзора, препятствовать нарушениям общественного порядка с их стороны и нести ответственность за их поступки.

## **12. Правила застройки и соблюдения архитектурной концепции оформления домовладений и общественных зданий на территории Товарищества**

- 12.1. Территория Товарищества собственников недвижимости «Истландия» - это объект, представляющий собой жилой комплекс с единым стилем застройки, с единой функциональной и эстетической концепцией оформления поселка, который призван обеспечить единый архитектурный стиль и воплощает планировочное и объемное решение каждого объекта недвижимости в качестве составной части поселка как единого архитектурного комплекса. Товарищество стремится обеспечить единое функциональное и эстетическое решение для поселка как архитектурного комплекса, основанного на современных принципах передовых стандартов строительства индивидуального малоэтажного жилья и реализовать принципы гармоничности, экологичности, цельности, масштабности и комфорта как для отдельного жилого дома, так и для территории всего поселка. Внешний облик застройки является общим достоянием всех Собственников и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.
- 12.2. Одной из основных целей Товарищества является обеспечение защиты прав собственников недвижимости в поселке от действий/бездействий иных лиц, в том числе иных собственников недвижимости в поселке, направленных на обустройство Жилых домов, земельных участков, территории поселка и при этом нарушающих права и охраняемые законом интересы иных собственников в части поддержания и сохранения единого архитектурного стиля коттеджного поселка.
- 12.3. Стиль строений и жилых домов определяется как современный европейский минимализм. Строительство домов из бревна, оцилиндрованного бревна, профилированного бруса, лафета, а также строительство домов в архитектурном стиле «Фахверк» не допускается. Цветовая гамма

должна быть не яркая: допустимы оттенки коричневого или бежевого цвета, либо другие, так называемые «натуральные» оттенки цветовой палитры древесины.

12.4. Основные требования к вновь возводимым зданиям на территории Товарищества:

12.4.1. Максимально допустимое количество этажей – 3 (три), включая цокольный этаж, также возможен мансардный этаж.

12.4.2. Высота цоколя над поверхностью земли не более 1.0 метра в зависимости от рельефа участка.

12.4.3. Максимально допустимая высота дома не более 10 метров.

12.4.4. Допустимые материалы отделки цоколей, фасадов и дымоходов – штукатурка, натуральный или искусственный камень, облицовочная плитка, планкен. Не допускается отделка фасадов сайдингом, блок-хаусом, клинкерным фасадным кирпичом. Цветовая палитра отделочных материалов фасадов, цоколя и дымоходов должна быть не яркой. То есть недопустимы слишком яркие цвета: синий, красный, желтый, фиолетовый, оранжевый и т.п. Допустимыми и приемлемыми считаются «пастельные и натуральные тона» – серый, бежевый, кремовый, зеленый, коричневый, белый и их цветовые разновидности и оттенки.

12.4.5. Для кровли допускается использование гибкой (мягкой) черепицы и цементно-песчаной черепицы серых, бежевых и коричневых оттенков.