



ОХТА-СЕРВИС
МИСТОЛОВО

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ОБРАЗ ЖИЗНИ». ГОРНАЯ ДЕРЕВНЯ»

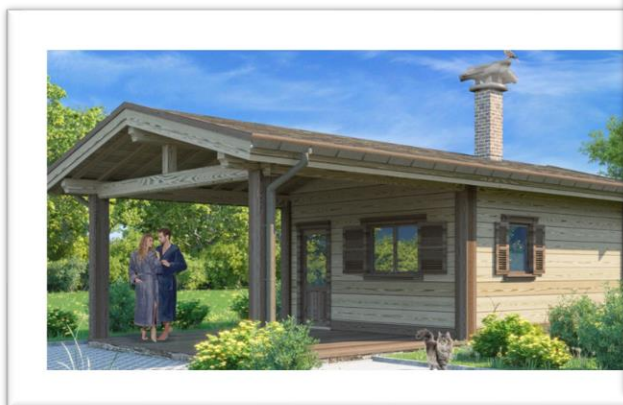
**РЕГЛАМЕНТ
ПО АРХИТЕКТУРНОМУ СТИЛЮ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ**

РЕДАКЦИЯ №2 ОТ 01.08.2022 г.

1. Общие положения

1.1. Термины и определения

- Владельцы* - Лица, владеющие на праве собственности или долгосрочной аренды земельными участками и/или Коттеджами.
- Жители* - Владельцы, проживающие с ними лица, их гости, владельцы движимого и/или недвижимого имущества, расположенного на территории Объекта.
- Кооператив* - Потребительский Кооператив по созданию и управлению объектами общего пользования Жилого комплекса «Горная деревня» (ПК ЖК «Горная деревня»).
- Коттедж* - Индивидуальный жилой дом и/или блок в сблокированном жилом доме на 4, 8, 10 семей, расположенный на территории Объекта.
- Курорт* - Прилегающая к Объекту рекреационная зона.
- Обслуживающая компания* - Общество с ограниченной ответственностью «Охта-Сервис Мистолово» (ООО «ОСМ»), осуществляющее обслуживание жизнедеятельности Объекта на основании договора с Кооперативом.
- Объект* - «Жилой комплекс «Образ Жизни». Горная Деревня», расположенный в д. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области.
- ООП* - Объекты общего пользования.
- 1.2. Настоящий Регламент является обязательным для исполнения Жителями и иными лицами, находящимися на территории Объекта.
- 1.3. Каждый находящийся на территории Объекта обязан бережно относиться к ООП Объекта. За действия лиц, приглашенных на территорию Объекта, ответственность в том числе несут пригласившие их Жители.
- 1.4. Целью утверждения настоящего Регламента является обеспечение высоких стандартов комфортного проживания и отдыха на территории Объекта. Комфортная среда, единообразие архитектурного стиля, градостроительная организация и планировка в совокупности формируют добавленную стоимость участков Владельцев и подлежат защите и охране.
- 1.5. Архитектурный облик (далее - Архитектурное решение) Объекта разработан ведущей архитектурной компанией ООО «Росинжиниринг проект» в стиле «Альпийское шале» и является объектом авторских прав в соответствии с действующим законодательством. Материалы, связанные с Архитектурными решениями, предоставляются по запросу Владельца.



2. Строительные и ремонтные работы

- 2.1. Подготовка к проведению строительных работ и строительные работы на участке Владельца возможны после письменного согласования с Обслуживающей компанией, которая осуществляет взаимодействие в том числе со специалистами проектировщика по вопросам соответствия планируемых работ действующему законодательству и архитектурному стилю Объекта.
- 2.2. Владельцы осуществляют производство строительных работ на территории принадлежащих им участков в соответствии с действующими законодательными и строительными нормами и руководствуясь настоящими Правилами.
- 2.3. До начала строительства Владелец обязан:
 - 2.3.1. Разработать и предоставить Обслуживающей компании план застройки участка в едином архитектурном стиле (архитектурный брендбук предоставляется Владельцу по запросу в электронной форме). После согласования плана застройки участка готовый проект Владелец должен утвердить самостоятельно в уполномоченных органах (при необходимости).
 - 2.3.2. предварительно согласовать с Обслуживающей компанией планируемые работы и уведомить её о начале строительства.
 - 2.3.3. Обеспечение рабочих туалетными кабинками (при необходимости).
- 2.4. Рассмотрение разработанного и представленного плана застройки (проектной документации) осуществляется в срок не более 5 (пяти) рабочих дней. Согласование оформляется в письменном виде в форме Акта согласования.
- 2.5. Обслуживающая компания осуществляет надзор за соблюдением архитектурных требований.
- 2.6. В случае обнаружения при производстве строительных, монтажных и инженерных работ отступлений от согласованной документации, нарушений правил производства работ, действующих строительных норм и правил, техники безопасности и правил пожарной безопасности, могущих повлечь за собой ущерб для имущества Владельцев, инженерных сетей, ООП Объекта, а также действий и последствий, представляющих угрозу жизни и здоровью находящихся на территории Объекта лиц, Обслуживающая компания/Кооператив принимает меры по прекращению таких работ и действий, требует от Владельца немедленно исправить выявленные нарушения, извещает Владельцев о соответствующих нарушениях и рисках.
- 2.7. При отказе Владельца подготовить и согласовать документацию, получить соответствующие разрешения, исправить выявленные нарушения или его бездействию, Обслуживающая компания действует в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.8. Время, разрешенное для производства строительных и ремонтных работ, влекущих за собой создание повышенного шума, устанавливается:
 - 2.8.1. в рабочие дни с 08:00 до 20:00.
 - 2.8.2. в выходные и праздничные дни с 10:00 до 19:00.
- 2.9. За соблюдение техники безопасности как лицами, производящими ремонтные или строительные работы в границах участка Владельца, так и лицами, оказавшимися на территории Объекта, отвечает Владелец и/или привлекаемые им третьи лица.

3. Ограждения и фасады

- 3.1. Запрещается демонтаж и несогласованное с Обслуживающей компаний переустройство ограждений участков и фасадов имеющихся на участках строений.
- 3.2. Владельцы имеют право самостоятельно и за свой счет дополнять конструкции ограждений защитными сетками с внутренней стороны в пределах высоты ограждения

и обновлять лакокрасочное покрытие, не меняя его цвет и характеристики материала покрытия, с обязательным соблюдением единого архитектурного стиля.

- 3.3. Запрещены временные и постоянные бетонные ограждения и сооружения на участках Владельцев.
- 3.4. Запрещается раздача листовок, размещение баннеров, наружной рекламы, и т.п. на территории земельного участка Владельца, а также на территории ООП без предварительного письменного согласования с Обслуживающей компанией.

4. Инженерные сети

- 4.1. Централизованные инженерные сети включают в себя: сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, слаботочные сети и т.п., а также оборудование.
- 4.2. Границы разграничения имущественной принадлежности сетей указываются в акте разграничения имущественной (балансовой) принадлежности, границы эксплуатационной ответственности сторон указываются в актах разграничения эксплуатационной ответственности.
- 4.3. При осуществлении ландшафтных работ и благоустройства земельных участков Владельцы должны учитывать расположение подземных инженерных коммуникаций и соблюдать требования по инсоляции соседних участков и строений, обеспечивать сохранность ограждений и ООП.
- 4.4. Владельцы должны содержать в исправном состоянии, обеспечивать надлежащую и безопасную эксплуатацию инженерных систем на их земельных участках. Владельцы обязаны проводить регулярное сервисное обслуживание инженерного оборудования, расположенного на территории их участков и Коттеджей. Владельцы обязаны поддерживать минимально необходимую температуру в Коттеджах в зимнее время в целях снижения рисков выхода из строя инженерных систем и оборудования.
- 4.5. В случае возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций, а также при выходе инженерных систем из строя или их неустойчивой работы Владельцы обязаны незамедлительно сообщить в Обслуживающую компанию.
- 4.6. В случае, если в отсутствие Владельца на территории земельного участка Владельца имеются достаточные основания предполагать наличие аварийных ситуаций, Обслуживающая компания имеет право доступа на территорию земельного участка Владельца для установления такого факта, его причин, отключения инженерного оборудования и предотвращения возможных последствий. В указанном случае сотрудниками Обслуживающей компании составляется соответствующий акт, который подписывается с привлечением других Владельцев и направляется Владельцу такого земельного участка.
- 4.7. Если для предотвращения аварии, устранения её последствий и неисправностей, связанных с работой инженерных систем, Обслуживающая компания понесла соответствующие затраты, Владелец обязуется их компенсировать на основании выставленного обоснованного счета, а также уплатить штрафы в соответствии с действующими нормами.
- 4.8. Владельцы обязаны обеспечивать сохранность и правильную эксплуатацию расположенных на земельных участках и в Коттеджах инженерных коммуникаций. В ряде случаев, работоспособность и исправность таких коммуникаций влияет на правильную работу и состояние сетей и оборудования Объекта, а также бесперебойное снабжение сетевыми ресурсами других Владельцев.
- 4.9. Запрещается производство работ, связанных с реконструкцией, переносом, заменой или модернизацией инженерных коммуникаций, расположенных на территории

земельных участков, без согласования с Обслуживающей компанией и без осуществления её сотрудниками надзора и контроля.

- 4.10. Сотрудники Обслуживающей компании вправе контролировать соблюдение Владельцами правил производства работ в зонах пролегания инженерных коммуникаций.
- 4.11. Запрещается располагать над подземными инженерными коммуникациями здания и сооружения, автостоянки, гидротехнические сооружения и водные объекты.
- 4.12. Запрещается засорять чем-либо, в том числе листвой, отходами от эксплуатации машин, бытовыми отходами, строительным мусором дождеприемники и ливневую канализацию.
- 4.13. В целях изменения параметров присоединения к централизованным инженерным сетям Владельцы обязаны обратиться в Кооператив или Обслуживающую компанию.
- 4.14. Владельцы обязаны строго соблюдать правила эксплуатации общих сетей, в том числе очистных сооружений, сетей водоснабжения и водоотведения, электрических сетей Объекта. В случае выявления факта нарушения правил эксплуатации общих сетей, коммуникации Владельца могут быть отключены Кооперативом от общих сетей Объекта.

5. Приборы учета

- 5.1. Владельцы должны обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей Обслуживающей компании и уполномоченных представителей снабжающих организаций для инспекции приборов учета (счетчиков) и снятия показаний. При отказе в доступе к приборам учета, Обслуживающая компания вправе приостановить или ограничить пользование коммуникациями.
- 5.2. Место установки приборов учета отражается в актах разграничения имущественной (балансовой) принадлежности и разграничения эксплуатационной ответственности.
- 5.3. Плата за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению взимается по нормативу потребления, установленному Правительством Ленинградской области на соответствующий период (на момент проведения собрания действует Постановление Правительства Ленинградской Области от 11 февраля 2013 г. № 25) в случае, если Владелец (потребитель) не воспользовался правом ежемесячно снимать и передавать в Кооператив показания индивидуальных приборов учета. При предоставлении показаний приборов учета в Кооператив, перерасчет за прошлый период в соответствии с представленными показаниями не производится, показания принимаются как начальные показания за текущий расчетный период. Водоотведение рассчитывается по показаниям общего прибора учета коммунальных ресурсов по водоотведению, пропорционально потребленному объему воды.

6. Зеленые насаждения объектов общего пользования

- 6.1. Жители должны бережно относиться к зеленым насаждениям, находящимся на территории Объекта, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения.
- 6.2. Зелеными насаждениями ООП являются все деревья, газоны, кустарники, клумбы, цветники, находящиеся на территории Объекта за пределами земельных участков Владельцев.
- 6.3. Запрещается без согласования с Кооперативом или Обслуживающей компанией посадка деревьев, кустарников, организация клумб, цветников на территории ООП.
- 6.4. Запрещено курение на прилегающей лесной территории из-за опасности возгорания.

- 6.5. Клиенты должны информировать Обслуживающую компанию о сухих деревьях, валежнике на территории Объекта.
- 6.6. Самовольная обрезка деревьев и изменение ландшафта и ландшафтного дизайна ООП запрещена.

7. Зеленые насаждения на земельных участках Владельцев

- 7.1. При осуществлении ландшафтных работ и осуществлении посадок кустарников и деревьев, Владельцы должны учитывать расположение подземных инженерных коммуникаций, не должны нарушать инсоляцию (освещенность) соседних участков и расположенных на них строений. По согласованию с Владельцами соседних участков и Обслуживающей компанией возможно высаживание крупномерных деревьев.
- 7.2. Владелец участка обязан своевременно осуществлять мероприятия, направленные на защиту находящихся на индивидуальном земельном участке деревьев от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов), способных нанести вред ООП.
- 7.3. Владельцы не должны допускать разрастания на территории земельных участков сорных трав и растений и обеспечивать регулярную стрижку травы, кустарников и деревьев с целью недопущения их распространения на территории других земельных участков.
- 7.4. При невозможности связаться с Владельцем и/или в случае его отказа или отсутствия у него возможности самостоятельно устранить указанные нарушения, сотрудники Обслуживающей компании должны составить соответствующий акт с привлечением Владельцев смежных земельных участков и самостоятельно принять меры по устранению таких нарушений с выставлением Владельцу счета и сметы за выполненные работы. В указанном случае Владелец обязуется оплатить такие работы.
- 7.5. Владельцы обязуются не культивировать опасные для здоровья людей и домашних животных растения, не допускать размножения и распространения за пределы участка сорных растений и их семян.
- 7.6. Запрещается сжигание скошенной травы, опавших листьев и обрезанных веток на территории Объекта.

8. Электротехническое оборудование и освещение

- 8.1. Подключение электроснабжения домовладений осуществляется от групповых или магистральных распределительных щитов, расположенных на территории ООП. Подключение уличного электроосвещения осуществляется от щитов наружного освещения на территории ООП.
- 8.2. Щитовое оборудование, находящееся на территории ООП, является имуществом Кооператива. Имущество Кооператива обслуживается за счет взносов Владельцев в соответствии с границами, указанными в соответствующих актах разграничения эксплуатационной ответственности.
- 8.3. Несанкционированное проникновение, включая вскрытие электрических щитков, дверей трансформаторных подстанций, приборов учета (счетчиков), вскрытие пломб без предварительного согласия Кооператива (Обслуживающей компании) категорически запрещено. При нарушении Кооператив вправе приостановить пользование коммуникациями.
- 8.4. В случаях возникновения аварийных ситуаций необходимо незамедлительно сообщить сотрудникам Обслуживающей компании.

9. Использование земельных участков Владельцев

- 9.1. Владельцы обязаны не допускать засорения, захламления ООП, в т.ч. примыкающих к участку Владельца.
- 9.2. Использование земельного участка Владельца должно осуществляться в соответствии с установленным видом разрешённого использования. Запрещено использовать земельный участок для ведения предпринимательской деятельности или в производственных целях.
- 9.3. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков Владельцев на территорию ООП.
- 9.4. Строительный мусор, лишняя земля и т.п. Владелец должен вывозить со своего участка самостоятельно или обратиться в Обслуживающую компанию за данной услугой.
- 9.5. Допускается временное прекращение эксплуатации ООП для их обслуживания, в том числе для уборки снега, проведения ремонтно-строительных и электромонтажных работ.

10. Объекты общего пользования (ООП)

- 10.1. Все Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, имеют право беспрепятственного пользования ООП, которые включают в себя детские и спортивные площадки, лесопарковые зоны, дороги, проезды, площадки Объекта, прочее имущество, предназначенное для пользования всеми Владельцами и лицами, допущенными на территорию Объекта.
- 10.2. Все Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, обязаны бережно относиться к ООП, не допускать его порчи, разрушения и уничтожения.
- 10.3. Запрещено размещение рекламных щитов, конструкций, баннеров и представление иного рода рекламной продукции как на территории ООП, так и на земельных участках Владельцев без согласования с Кооперативом (Обслуживающей компанией).
- 10.4. Жители обязаны не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на территории ООП без предварительного письменного разрешения Кооператива.
- 10.5. Жители обязаны не хранить на территории ООП вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества.
- 10.6. На территории ООП запрещается устройство ограждений, препятствующих проезду либо парковке транспорта.

11. Отходы и строительный мусор

- 11.1. Вывоз отходов осуществляется специализированными организациями, с которыми Кооператив заключает договор.
- 11.2. На территории Объекта запрещается использовать для утилизации мусора и отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.
- 11.3. Отходы необходимо собирать в специально выделенные контейнеры.
- 11.4. Отходы вывозятся централизованно за счет Владельцев (расходы включены в общий счёт оказания услуг по обслуживанию Объекта).

- 11.5. На всей территории Объекта запрещено сжигание строительного и бытового мусора, разведение костров.
- 11.6. Строительный мусор должен складироваться на территории земельного участка Владельца не более 2 рабочих дней и затем вывозиться в соответствии с действующим Регламентом.
- 11.7. Для внепланового вывоза отходов и/или строительного мусора Владельцы должны обратиться в Обслуживающую компанию для получения услуг по вывозу и утилизации.

12. Проведение мероприятий

- 12.1. Владельцы земельных участков и прочие лица, допущенные на территорию Объекта, обязаны соблюдать правила общественного порядка, целью которых является комфортное проживание и отдых Владельцев.
- 12.2. Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, находящиеся на территории ООП, обязаны иметь опрятный внешний вид, находиться в трезвом состоянии и не оскорблять своим поведением других Владельцев или лиц, допущенных на территорию Объекта. Запрещается распитие спиртных напитков на территории ООП.
- 12.3. Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, обязаны следить за пристойным поведением своих детей, не достигших совершеннолетия, не оставлять их без должного внимания и надзора, препятствовать нарушениям общественного порядка с их стороны и нести ответственность за их действия.
- 12.4. На территории ООП Объекта запрещается использование пиротехнических средств вне специально оборудованных мест и без предварительного согласования с Обслуживающей компанией.

13. Дикие и домашние животные

- 13.1. Содержание домашних животных не должно создавать неудобств другим Владельцам и прочим лицам, допущенным на территорию Объекта.
- 13.2. Если на участке Владельца содержится собака, при входе на индивидуальный участок должна быть установлена предупреждающая надпись о наличии собаки. Владельцы домашних животных могут содержать их в свободном выгуле только на земельном участке Владельца. Владельцы обязаны препятствовать свободному передвижению животных за пределы принадлежащих указанному Владельцу участков. При содержании собак их владельцы должны обеспечивать тишину и предотвращать лай собак.
- 13.3. Владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в населенных пунктах. Владелец животного обязан обеспечить отсутствие его экскрементов на территории ООП и участков других Владельцев.
- 13.4. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и других животных, находящихся на территории Объекта.
- 13.5. Запрещается выгуливать собак лицам в нетрезвом состоянии.
- 13.6. О приобретении, потере или гибели домашнего животного Владелец обязан сообщить в Обслуживающую компанию. Запрещается несанкционированное погребение домашних животных на территории Объекта или в его окрестностях.

- 13.7. В случае обращений Владельцев и прочих лиц, допущенных на территорию Объекта, 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 Объекта. В противном случае, сотрудники Обслуживающей компании вправе обратиться в правоохранительные органы для принуждения хозяев таких животных устранить источник опасности.
- 13.8. В случае обнаружения фактов присутствия бездомных животных на территории Объекта Владельцы должны сообщить об этом сотрудникам Обслуживающей компании, которые обязаны принять меры по гуманному выдворению таких животных за пределы Объекта.
- 13.9. Владельцы животных несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб другим лицам в установленном действующим законодательством порядке.
- 13.10. На территории Объекта запрещается содержание и разведение:
- Крупного и мелкого рогатого скота, свиней;
 - Диких животных;
 - Ядовитых и прочих опасных животных;
 - Животных и птиц для получения шкур и мяса;
 - Домашних птиц, в том числе кур, петухов, уток, гусей, индюшек;
 - Пчёл и прочих опасных насекомых.
- 13.11. За несоблюдение правил содержания животных, Владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

14. Звуки и шумы

- 14.1. Запрещено нарушать тишину в будние дни в период с 22:00 до 8:00 ч. и в выходные и праздничные дни с 18:00 до 11:00, а именно: не использовать устройства звукоусиления, превышающие нормы громкости, не кричать, оперативно отключать устройства сработавшей сигнализации, не производить ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, сопряженных с шумом.
- 14.2. Владельцы информированы о возможных неудобствах, связанных с активностями Курорта, и приняли данное обстоятельство, приобретая земельные участки и Коттеджи на территории Объекта.

15. Общее ограждение

- 15.1. Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, должны бережно относиться к общим ограждениям, находящимся на территории ООП по всему периметру Объекта, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения, не перелезать через ограждения, сообщать в Обслуживающую компанию обо всех случаях нарушения целостности ограждения или неисправности автоматики ворот и калиток.
- 15.2. Доступ через ограждение осуществляется на основании Регламента пропускного режима.

16. Видеонаблюдение

- 16.1. В целях безопасности Владельцев и лиц, допущенных на территорию Объекта, на территории Объекта ведется видеонаблюдение.
- 16.2. Данные общей видеосистемы хранятся на серверах в течение 7 (семи) календарных дней и при запросе Владельцев и лиц, допущенных на территорию Объекта, могут предоставляться для личного пользования, если это не нарушает прав и законных интересов других лиц.

- 16.3. Владельцы могут устанавливать у себя на земельных участках дополнительное личное видеонаблюдение. Владельцы могут обратиться в Обслуживающую компанию за услугой подключения системы личного видеонаблюдения.
- 16.4. Дополнительные камеры видеонаблюдения на территории Объекта могут быть установлены за счёт Владельцев и по их решению.
- 16.5. Общее видеонаблюдение принадлежит Кооперативу и обслуживается за счет ежемесячных платежей Владельцев.
- 16.6. Кооператив обязан предоставлять данные с видеокамер правоохранительным органам в случае получения соответствующих запросов.

17. Летательные аппараты

- 17.1. Под летательными аппаратами, в том числе и беспилотными, подразумеваются:
- a) Аэростаты;
 - b) Дирижабли, летательные воздушные шары;
 - c) Вертолеты;
 - d) Парашюты;
 - e) Планеры, дельтапланы, парaplаны;
 - f) Аппараты на воздушной подушке;
 - g) Квадрокоптеры и прочая радиоуправляемая техника.
- 17.1. Несанкционированное пилотирование, в том числе беспилотных летательных аппаратов на всей территории Объекта без предварительного согласования с Обслуживающей компанией категорически запрещено.

18. Негабаритные грузы

- 18.1. Погрузо-разгрузочные работы и складирование материалов может производиться только на территории земельных участков Владельцев. Если такие работы необходимо производить на территории ООП, включая дороги или проезды, это требует отдельного согласования с Обслуживающей компанией и Владельцами, чьи интересы могут быть затронуты.
- 18.2. Транспортировка сыпучих материалов, в том числе песка, щебня и т.п., должны исключать самопроизвольное выпадение.

19. Водные объекты

- 19.1. Устройство гидротехнических сооружений и водных объектов на территории земельных участков Владельцев может производиться только при условии наличия согласованной проектной документации и обязательном надзоре со стороны Обслуживающей компании.
- 19.2. При устройстве искусственных водоемов и бассейнов на территории земельных участков их Владельцы обязуются обеспечивать безопасный и контролируемый слив использованной воды. Для обеспечения такого контроля и предотвращения возможных негативных последствий для систем водоотведения Владелец должен заблаговременно обратиться в Обслуживающую компанию и предупредить ее сотрудников о необходимости оказания содействия.
- 19.3. При устройстве систем автоматического полива Владельцы обязуются следить за исправностью таких систем, не допуская несанкционированного полива и обводнения прилегающих территорий.