



**ОХТА-СЕРВИС**  
МИСТОЛОВО

**КОМПЛЕКС «ОБРАЗ ЖИЗНИ». СПОРТИВНАЯ ДЕРЕВНЯ»**

**РЕГЛАМЕНТ**  
**ПО АРХИТЕКТУРНОМУ СТИЛЮ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ**

## 1. Общие положения

### 1.1. Термины и определения

- Апартаменты* - нежилые помещения (трёхэтажные строения), которые относятся к местам временного размещения либо пребывания граждан, расположенные на территории Объекта.
- Владельцы* - лица, владеющие на праве собственности или долгосрочной аренды Помещениями на территории Объекта.
- ИОП* - имущество общего пользования.
- Курорт* - Прилегающая к Объекту рекреационная зона.
- Объект* - «Комплекс «Образ Жизни». Спортивная деревня», расположенный в д. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области.
- Помещение* - помещение в Апартаментах.
- ТСН* - Товарищество собственников недвижимости.
- Обслуживающая компания (ОК) - Общество с ограниченной ответственностью «Охта-Сервис Мистолово» (ООО «ОСМ»), осуществляющее обслуживание жизнедеятельности Объекта на основании договора с ТСН.

1.2. Настоящий Регламент являются обязательным для исполнения Владельцами и иными лицами, находящимися на территории Объекта.

1.3. Каждый находящийся на территории Объекта обязан бережно относиться к ИОП Объекта. За действия лиц, приглашенных на территорию Объекта, ответственность несут пригласившие их лица.

1.4. Целью утверждения настоящего Регламента является обеспечение высоких стандартов комфортного пребывания и отдыха на территории Объекта. Комфортная среда, единообразие архитектурного стиля, градостроительная организация и планировка в совокупности формируют добавленную стоимость Помещений Владельцев и подлежат защите и охране.

1.5. Архитектурный облик (далее - Архитектурное решение) Объекта разработан ведущей архитектурной компанией ООО «Росинжиниринг проект» и является объектом авторских прав в соответствии с действующим законодательством.

## 2. Строительные и ремонтные работы

2.1. Проведение строительных работ в Помещениях Владельца возможны после письменного согласования с ОК.

2.2. Владельцы осуществляют производство строительных работ в соответствии с действующими законодательными и строительными нормами и руководствуясь настоящими Правилами.

2.3. До начала строительства или ремонта Владелец обязан предварительно согласовать с ОК планируемые работы и уведомить ОК о об их начале. Строго запрещена установка кондиционеров вне мест, согласованных с ОК.

2.4. ОК осуществляет надзор за соблюдением архитектурных требований к окнам, фасадам, крышам.

- 2.5. В случае обнаружения при производстве строительных, монтажных и инженерных работ нарушений правил производства работ, действующих строительных норм и правил, техники безопасности и правил пожарной безопасности, которые могут повлечь за собой ущерб для имущества Владельцев, инженерных сетей, ИОП Объекта, а также действий и последствий, представляющих угрозу жизни и здоровью находящихся на территории Объекта лиц, ОК принимает меры по прекращению таких работ и действий, требует от Владельца немедленно исправить выявленные нарушения.
- 2.6. При отказе Владельца исправить выявленные нарушения или его бездействию, ОК действует в соответствии с Положением о порядке разрешения конфликтных ситуаций.
- 2.7. Время, разрешенное для производства строительных и ремонтных работ, влекущих за собой создание повышенного шума, устанавливается:
- 2.7.1. в рабочие дни с 08:00 до 20:00.
- 2.7.2. в выходные и праздничные дни с 10:00 до 19:00.
- 2.8. За соблюдение техники безопасности как лицами, производящими ремонтные или строительные работы внутри Помещения 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 ОК переустройство ограждений и фасадов.
- 3.2. Владельцы имеют право самостоятельно и за свой счет 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.
- 3.4. Запрещается раздача листовок, размещение баннеров, наружной рекламы, и т.п. на территории ИОП без предварительного письменного согласования с ОК.

### **4. Инженерные сети**

- 4.1. Инженерные сети включают в себя: сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, слаботочные сети и т.п., а также оборудование.
- 4.2. Владельцы должны содержать в исправном состоянии, обеспечивать надлежащую и безопасную эксплуатацию инженерных систем в их Помещениях. Владельцы обязаны проводить регулярное сервисное обслуживание инженерного оборудования, расположенного на территории их Помещений.
- 4.3. ОК контролирует состояние и исправную работу инженерных систем с целью предотвращения аварийных ситуаций, способных нанести ущерб имуществу Владельцев в случае возникновения возгораний, подтоплений, иных чрезвычайных ситуаций. Для этих целей Владельцы обязуются обеспечивать доступ сотрудников ОК и организаций, привлеченных ею или ТСН, к своим Помещениям. В случае возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций, а также при выходе инженерных систем из строя или их неустойчивой работы Владельцы обязаны незамедлительно обращаться в ОК для устранения таких ситуаций, проведения профилактических и ремонтных работ.
- 4.4. В случае, если в отсутствие Владельца в его Помещении имеются достаточные основания предполагать наличие аварийных ситуаций, ОК имеет право отключения

инженерного оборудования и прекращение подачи ресурсов в Помещение для предотвращения возможных последствий. В указанном случае сотрудниками ОК составляется соответствующий акт, который подписывается с привлечением других Владельцев и направляется Владельцу такого Помещения.

- 4.5. Если для предотвращения аварии, устранения её последствий и неисправностей, связанных с работой инженерных систем, ОК/ТСН понесли соответствующие затраты, Владелец обязуется их компенсировать на основании выставленного обоснованного счета, а также уплатить штрафы в соответствии с Положением о порядке разрешения конфликтных ситуаций.
- 4.6. Владельцы обязаны обеспечивать сохранность и правильную эксплуатацию расположенных в их Помещениях инженерных коммуникаций. В ряде случаев, работоспособность и исправность таких коммуникаций влияет на правильную работу и состояние сетей Объекта и оборудования, а также бесперебойное снабжение сетевыми ресурсами других Владельцев.
- 4.7. Запрещается производство работ, связанных с реконструкцией, переносом, заменой или модернизацией инженерных коммуникаций, расположенных в Помещениях Владельцев, без согласования с ОК.
- 4.8. Сотрудники ОК имеют право контролировать соблюдение Владельцами правил производства работ.
- 4.9. Запрещается располагать над подземными инженерными коммуникациями здания и сооружения, автостоянки, гидротехнические сооружения и водные Объекты.
- 4.10. Запрещается засорять чем-либо, в том числе листвой, отходами от эксплуатации машин, бытовыми отходами, строительным мусором дождеприемники и ливневую канализацию на территории ИОП.
- 4.11. Не допускается одновременное использование электроприборов и электрооборудования, суммарная мощность которых превышает предусмотренную соответствующей документацией Объекта.
- 4.12. Владельцы обязаны строго соблюдать правила эксплуатации общих сетей, в том числе очистных сооружений, сетей водоснабжения и водоотведения, электрических сетей Объекта. В случае выявления ОК факта нарушения правил эксплуатации общих сетей, коммуникации Владельца отключаются от общих сетей Объекта.

## **5. Приборы учета**

- 5.1. Владельцы должны обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей ОК для инспекции узлов учета (счетчиков) и снятия показаний данных счетчиков. При отказе в доступе к узлам учета, ОК вправе приостановить или ограничить пользование коммуникациями.

## **6. Зеленые насаждения имущества общего пользования**

- 6.1. Владельцы и прочие лица, допущенные на территорию Объекта должны бережно относиться к зеленым насаждениям, находящимся на территории Объекта, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения.
- 6.2. Зелеными насаждениями ИОП являются все деревья, газоны, кустарники, клумбы, цветники, находящиеся на территории Объекта, содержание которых осуществляет ТСН.
- 6.3. Запрещается без письменного согласования с ТСН посадка деревьев, кустарников, организация клумб, цветников на территории ИОП.

- 6.4. Запрещено курение на прилегающей лесной территории из-за опасности возгорания.
- 6.5. Владельцы должны информировать ОК о сухих деревьях, валежнике на территории Объекта.
- 6.6. Самовольная обрезка деревьев и изменение ландшафта и ландшафтного дизайна запрещена.
- 6.7. Владельцы обязуются не культивировать опасные для здоровья людей и домашних животных растения, не допускать размножения и распространения за пределы Помещения сорных растений и их семян.
- 6.8. Запрещается сжигание скошенной травы, опавших листьев и обрезанных веток на территории Объекта.

## **7. Электротехническое оборудование и освещение**

- 7.1. В состав электротехнического оборудования входят:
  - 7.1.1. Вводно-распределительные устройства и модульное электротехническое оборудование;
  - 7.1.2. Электрические кабели и провода;
  - 7.1.3. Электроустановочные изделия (комплектующие к приборам и электропроводке);
  - 7.1.4. Молниезащита и заземляющие устройства;
  - 7.1.5. Кабельные трассы.
- 7.2. Сетевое оборудование, находящееся на территории ИОП, обслуживается за счет ежемесячных коммунальных взносов Владельцев.
- 7.3. Несанкционированное проникновение, включая вскрытие электрических щитков, дверей трансформаторных подстанций, приборов учета (счетчиков), вскрытие пломб без предварительного согласия ОК категорически запрещено. При нарушении ОК вправе приостановить пользование Владельцем, допустившим нарушение, коммуникациями.
- 7.4. В случаях возникновения аварийных ситуация необходимо незамедлительно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу и/или сотрудникам ОК.

## **8. Использование прилегающих к Апартаментам земельных участков**

- 8.1. Владельцы обязаны не допускать засорения, захламления ИОП.
- 8.2. Использование земельных участков должно осуществляться в соответствии с установленным видом разрешённого использования. Запрещено использовать земельные участки для ведения предпринимательской деятельности или в производственных целях.
- 8.3. Допускается временное прекращение эксплуатации ИОП для их обслуживания, в том числе для уборки снега, проведение ремонтно-строительных и электромонтажных работ.

## **9. Имущество общего пользования (ИОП)**

- 9.1. Все Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, имеют право беспрепятственного пользования ИОП, которое включает в себя детские и спортивные площадки, лесопарковые зоны, дороги, проезды, площадки Объекта, прочее общее имущество.

- 9.2. Все Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, обязаны бережно относиться к ИОП, не допускать его порчи, разрушения и уничтожения.
- 9.3. Запрещено размещение рекламных щитов, конструкций, баннеров и представление иного рода рекламной продукции на территории ИОП без согласования с ОК.
- 9.4. Клиенты обязаны не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на территории ИОП без предварительного письменного разрешения ОК.
- 9.5. Клиенты обязаны не хранить на территории ИОП вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества.
- 9.6. На территории ИОП запрещается устройство ограждений, препятствующих проезду либо парковке транспорта.

## **10. Твердые коммунальные отходы и прочие отходы**

- 10.1. Вывоз твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) и отходов, не отнесенных к ТКО, осуществляется специализированной организацией, с которой ТСН заключает договор.
- 10.2. На территории Объекта запрещается использовать для утилизации мусора и бытовых 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.
- 10.3. ТКО и отходы, не относящиеся к ТКО, необходимо собирать в специально выделенные контейнеры.
- 10.4. Отходы вывозятся централизованно за счет Владельцев (расходы включены в общий счёт оказания услуг по обслуживанию Объекта).
- 10.5. На всей территории Объекта запрещено сжигание строительного и бытового мусора, разведение костров.
- 10.6. Для внепланового вывоза мусора ТКО и/или строительного мусора Владельцы должны обратиться в ОК для получения услуг по вывозу и утилизации.

## **11. Проведение мероприятий**

- 11.1. Владельцы и прочие лица, допущенные на территорию Объекта, обязаны соблюдать правила общественного порядка, целью которых является комфортное пребывание и отдых Владельцев.
- 11.2. Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, находящиеся на территории ИОП, обязаны иметь опрятный внешний вид, находиться в трезвом состоянии и не оскорблять своим поведением других Владельцев или лиц, допущенных на территорию Объекта. Запрещается открытое распитие спиртных напитков на территории ИОП.
- 11.3. 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.
- 11.4. На территории Объекта запрещается использование пиротехнических средств вне специально оборудованных мест.

## **12. Дикие и домашние животные**

- 12.1. Содержание домашних животных не должно создавать неудобств другим Владельцам и прочим лицам, допущенным на территорию Объекта.
- 12.2. Владельцы обязаны препятствовать свободному передвижению животных за пределы принадлежащих указанному Владельцу Помещений. При содержании собак их владельцы должны обеспечивать тишину и предотвращать лай собак.
- 12.3. 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 ИОП.
- 12.4. Владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и других животных, находящихся на территории Объекта.
- 12.5. Запрещается выгуливать собак лицам в нетрезвом состоянии.
- 12.6. О потере или гибели собаки или иного домашнего животного на территории Объекта Владелец обязан сообщить в ОК. Запрещается несанкционированное погребение домашних животных на территории Объекта или в его окрестностях.
- 12.7. В случае обращений Владельцев и прочих лиц, допущенных на территорию Объекта, с жалобами на агрессивное и представляющее опасность поведение животных, владельцы таких животных обязаны принять все меры по устранению причин жалоб, вплоть до прекращения содержания таких животных на территории Объекта. В противном случае, сотрудники ОК вправе обратиться в правоохранительные органы для принуждения хозяев таких животных устранить источник опасности.
- 12.8. В случае обнаружения фактов присутствия бездомных животных на территории Объекта Владельцы должны сообщить о таких фактах сотрудникам ОК, которые обязаны принять меры по гуманному выдворению таких животных за пределы Объекта.
- 12.9. 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.
- 12.10. На территории Объекта запрещается содержание и разведение:
  - a) Крупного и мелкого рогатого скота, свиней;
  - b) Диких животных;
  - c) Ядовитых и прочих опасных животных;
  - d) Животных и птиц для получения шкур и мяса;
  - e) Домашних птиц, в том числе кур, петухов, уток, гусей, индюшек;
  - f) Пчёл и прочих опасных насекомых.
- 12.11. За несоблюдение правил содержания животных, Владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.

## **13. Звуки и шумы**

- 13.1. 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 шумовыми эффектами.

13.2. Владельцы информированы о возможных неудобствах, связанных с активностями Курорта, и приняли данное обстоятельство, приобретая Помещения на территории Объекта.

#### **14. Общее ограждение**

14.1. Владельцы и лица, допущенные на территорию Объекта, должны бережно относиться к общим ограждениям, находящимся на территории ИОП по всему периметру Объекта, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения, не осуществлять действий по преодолению ограждения вне ворот и калиток.

14.2. Доступ через ограждение осуществляется на основании Регламента пропускного режима.

#### **15. Видеонаблюдение**

15.1. В целях безопасности Владельцев и лиц, допущенных на территорию Объекта, на всей территории Объекта ведется централизованное видеонаблюдение.

15.2. 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.

15.3. Владельцы могут устанавливать в своих Помещениях дополнительное личное видеонаблюдение.

15.4. Дополнительные камеры видеонаблюдения на территории Объекта могут быть установлены за счёт Владельца и по их решению.

15.5. Общее видеонаблюдение обслуживается ТСН за счет ежемесячных платежей Владельцев.

15.6. ТСН обязано предоставлять данные с видеокамер правоохранительным органам в случае получения соответствующих запросов.

#### **16. Летательные аппараты**

16.1. Под летательными аппаратами, в том числе и беспилотными, подразумеваются:

- a) Аэростаты;
- b) Дирижабли, летательные воздушные шары;
- c) Вертолеты (геликоптеры);
- d) Парашюты;
- e) Планеры, дельтапланы, парапланы;
- 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 ОК категорически запрещена.

#### **18. Негабаритные грузы**

18.1. Погрузо-разгрузочные работы и складирование материалов может производиться только по предварительному согласованию с ОК.

18.2. Транспортировка сыпучих материалов, в том числе песка, щебня и т.п., должны исключать самопроизвольное выпадение.