



NEWSIDE

новая сторона жизни

**ПРАВИЛА
ПРОЖИВАНИЯ
В КОТТЕДЖНОМ
ГОРОДКЕ**

NEWSIDE

новая сторона жизни

NEWSIDE — это больше, чем коттеджный городок. Это клуб единомышленников, которые ценят высокие стандарты жизни и комфорт. Здесь вы не просто житель, вы — создатель своего лучшего будущего.

NEWSIDE — это город в городе, единая система, в которой все продумано до деталей для безмятежной жизни. Наша цель — достичь общего баланса, поэтому мы открыты к предложениям и учитываем мнение каждого. Каждый житель заинтересован прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и членами своей семьи и другими лицами, временно находящимися в его доме или на земельном участке. При вступлении в жители нашего городка вы становитесь частичкой единого механизма по созданию комфортной, безопасной и спокойной жизни в экологически чистом месте в центре города.

1. Термины

Правила — Правила проживания в коттеджном городке «NEWSIDE», в том числе Положение о пропускном режиме и Правила выполнения строительных работ, как приложения, которые являются неотъемлемой частью Правил.

Коттеджный городок — коттеджный городок «NEWSIDE», расположенный по адресу: г. Харьков, Белгородское шоссе (возле лагеря «Лесная сказка»), в пределах улиц Тихих:



Жители — собственники объектов недвижимости на территории коттеджного городка «NEWSIDE», в том числе члены их семей, которые постоянно проживают на территории коттеджного городка.

Домовладелец — собственник объекта недвижимости на территории коттеджного городка «NEWSIDE».

Домочадцы — совершеннолетние члены семьи домовладельца, которые постоянно проживают на территории коттеджного городка.

Обслуживающий персонал — наемные работники Жителей, которые не состоят в штате Управляющей компании.

Посетители – третьи лица, которые не являются постоянными жителями городка, в том числе родственники или гости жителей, подрядчики и иные приглашенные лица.

Управляющая компания — обслуживающий кооператив «НЬЮ САЙД» (код 38771641).

Служба охраны — сотрудники лицензированной охранной компании, непосредственно задействованные в оказании услуг по охране коттеджного городка.

2. Безопасность. Пропускной режим

2.1. Охрана территории коттеджного городка осуществляется лицензированной охранной компанией по договору с Управляющей компанией.

2.2. Правила пропускного режима на территорию коттеджного городка «NEWSIDE»:

2.2.1. Для организации пропускного режима на территорию коттеджного городка домовладельцы предоставляют данные о своих домочадцах и детях, обслуживающем персонале, ответственном лице за проведение строительных работ и автомобилях в форме анкеты, данными которой обязаны руководствоваться Управляющая компания и Служба охраны. В случае изменения данных анкеты домовладелец обязан своевременно (до необходимости доступа на территорию коттеджного городка) уведомить об этом Управляющую компанию письменно через председателя.

2.2.2. Автомобили, домочадцы, дети и обслуживающий персонал, внесенные домовладельцем в анкету имеют право беспрепятственного доступа на территорию коттеджного городка.

2.2.3. Посетителям, обслуживающему, строительному персоналу, чьи данные не занесены в анкету, для доступа на территорию необходимо назвать Службе охраны номер участка/домовладения, к которому они следуют.

2.2.4. Сотрудник охраны фиксирует данные прибывшего лица с его слов и в дальнейшем ответственность за действия такого прибывшего лица на территории коттеджного городка несет исключительно соответствующий домовладелец, к которому прибыл такой посетитель.

2.2.5. Для оперативной коммуникации Служба охраны использует данные о контактных номерах телефонов жителей и обслуживающего персонала, указанные в анкете.

2.3 Правила пропускного режима на территорию коттеджного городка, изложенные в п.п. 2.2.1. – 2.2.5., являются временными и введены на период строительства основной массы домовладений. По завершении строительства правила пропускного режима на территорию коттеджного городка будут изменены, о чем домовладельцы будут предварительно извещены Управляющей компанией через телеграмм-канал.

2.4 Для обеспечения безопасности всех жителей на территориях общего пользования коттеджного городка установлены средства видеонаблюдения. Материалы видеонаблюдения могут быть использованы только в целях обеспечения безопасности коттеджного городка.

3. Экстерьер земельных участков и построек жителей

3.1. Внешний облик домовладений направлен на благоприятное восприятие всего коттеджного городка, поддержание целостной эстетически совершенной формы. Созданное стилистическое направление застройки является общим достоянием всех жителей.

3.2. Каждый домовладелец обязан обеспечивать благоустроенный внешний вид своего земельного участка и построек, чтобы он не вступал в противоречие с окружающей застройкой и соответствовал общему стилистическому направлению коттеджного городка.

3.3. Домовладельцы обязаны содержать фасады домов и изгороди участков в надлежащем виде, в частности: фасады без выбоин и сколов, облупившейся краски, потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и др.) должны быть целыми, изгороди должны своевременно окрашиваться и ремонтироваться и т.п.

3.4. Эскиз ограждения земельного участка должен быть предварительно согласован с Управляющей компанией (пропорции, высота, используемые материалы и т.п.). Цвет ограждения земельного участка не должен нарушать общую цветовую гамму улицы, установка осуществляется с соблюдением общей линии. Общие требования к конструкции ограждения: не выше 2,5 м, не может быть выполнена из сетки-рабицы или декоративного железобетонного ограждения («еврозабор»). Наличие ограждения земельного участка является обязательным.

3.5. На ограждении (калитке) каждого домовладения должна быть размещена

информационная табличка с адресом.

3.6. На участках перед внешним ограждением домовладений проложены технические коммуникации обеспечения коттеджного городка. Во избежание их повреждения на указанных участках запрещено проводить какие-либо земельные работы или самостоятельно высаживать деревья и кустарники. Домовладелец несет ответственность за состояние такой территории перед его домовладением, в частности обязан: высадить на ней газон, установить систему полива, подключив ее к своей системе полива, следить за территорией перед своим участком (газон должен быть подстрижен, без сорной травы, дорожки к дому чистые и без выбоин).

4. Новое строительство или реконструкция на территории коттеджного городка

4.1. С целью предотвращения повреждений инженерных коммуникаций общего пользования, соблюдения общей концепции коттеджного городка и интересов собственников соседних участков, домовладельцы обязаны предварительно согласовывать с Управляющей компанией архитектурный проект индивидуального жилого дома, а также все планируемые работы на территории домовладения (участка), связанные с его реконструкцией или новым строительством.

4.2. Коттеджный городок расположен в лесопарковой зоне города Харькова и это одно из ключевых преимуществ жизни здесь. В связи с этим, как Управляющая компания, так и жители городка обязаны следовать принципу максимального сохранения лесной зоны, а именно: деревья, расположенные на участках, подлежат кронированию, кроме того, деревья могут быть снесены только если по итогу изучения специалистом будут отнесены к категории аварийных. Снос деревьев должен быть предварительно согласован с Управляющей компанией, которая для проведения указанных мероприятий предоставит специалистов на платной основе.

4.3. На земельных участках возможна постройка зданий не выше 2-х этажей.

4.4. Правила проведения строительных работ на территории коттеджного городка:

4.4.1. Перед началом строительных работ домовладелец обязан установить по периметру участка временное стандартное строительное ограждение, дизайн которого утвержден Управляющей компанией.

4.4.2. Запрещено складировать строительные материалы или проводить любые работы на территории проезжей части, других земельных участков или территории общего пользования без получения предварительного согласия Управляющей компании или собственника участка соответственно.

4.4.3. Домовладельцы обязаны осуществлять уборку не принадлежащей им территории общего пользования и проезжей части в случае ее загрязнения строительной техникой, материалами или действиями рабочих при осуществлении таким жителем строительных работ, в том числе самостоятельно

организовывать вывоз своего строительного мусора и приводить территорию коттеджного городка в состояние не худшее, чем до начала строительных работ.

4.4.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума могут проводиться только в будние дни: с понедельника по пятницу в дневное время суток: с 08:00 часов до 19:00 часов.

4.4.5. При найме подрядной организации для выполнения строительных работ на своем участке домовладелец обязан довести эти правила до сведения руководителя подрядной организации и/или ответственного за проведение строительных работ.

4.4.6. Убытки, нанесенные домовладельцем при выполнении строительных работ общему имуществу коттеджного городка, имуществу Управляющей компании или других жителей, подлежат возмещению этим жителем в полном объеме. К таким убыткам относятся повреждения, нанесенные строительной техникой, строительными материалами, действиями или бездействием рабочих подрядной организации, которая выполняет строительные работы и т.п.

4.4.7. Монтаж внутридомовых сетей, исполнительные съемки инженерных сетей производятся домовладельцем. Ответственность за последующую эксплуатацию внутридомовых сетей возлагается на домовладельца.

5. Пользование дорогами

5.1. Дороги на территории Городка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта.

5.2. Во избежание повреждения дорожного покрытия, въезд грузового транспорта весом свыше 15 тонн должен быть предварительно согласован с Управляющей компанией в каждом конкретном случае.

5.3. Парковка автомобилей должна осуществляться таким образом, чтобы не препятствовать свободному проезду других транспортных средств. Запрещена парковка на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, в парковой зоне. Посетители могут припарковать свои автомобили только перед участком соответствующего домовладельца, парковка напротив другого участка требует разрешения его владельца, а при отсутствии разрешения автомобиль может быть размещен на гостевой парковке.

5.4. Скоростной режим на территории коттеджного городка: не более 20 км/час

6. Мусор и отходы

6.1. Для вывоза бытового мусора и пищевых отходов жители обязаны использовать только специально предназначенные для этого контейнеры. Вывоз и утилизация бытового мусора и пищевых отходов осуществляется специализированной организацией на основании договора с Управляющей компанией. Строительный мусор подлежит вывозу жителями самостоятельно.

6.2. При складировании мусора на территории своего участка житель должен

предупредить возможность доступа к нему животных или распространения такого мусора по коттеджному городку.

6.3. На территории коттеджного городка, а также на непосредственно прилегающей к нему территории (за ограждением) запрещается произвольно выбрасывать мусор и отходы, спиленные деревья/ветви/пни, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, не предназначенных для этого специально.

7. Уборка территории

7.1. Механизированная уборка проезжей части улиц, в том числе вывоз снега, обслуживание зеленых насаждений территории общего пользования осуществляется специализированной организацией на основании договора с Управляющей компанией.

7.2. Каждый домовладелец обязан следить за состоянием принадлежащего ему земельного участка и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку. Уборка земельного участка силами Управляющей компании возможна только на основании отдельного договора.

7.3. На территории коттеджного городка запрещается сжигать мусор.

8. Пользование парковой зоной

8.1. В коттеджном городке расположена благоустроенная парковая зона для отдыха и развлечения жителей.

8.2. При отдыхе в парковой зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности. На территории парковой зоны запрещено разведение открытого огня, кроме специально отведенных для этого мест, а также любые иные действия, которые могут привести к ухудшению других потребительских характеристик парковой зоны как места отдыха.

9. Домашние животные

9.1. Домовладелец, который содержит домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья других жителей, их имущества, тишину и порядок.

9.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

9.3. На территории коттеджного городка запрещено содержание и разведение скота, домашней птицы и диких зверей.

9.4. На территории общего пользования коттеджного городка выгул домашних животных запрещен, а их перемещение должно осуществляться только на поводке.

10. Контроль шума

10.1. На территории коттеджного городка запрещено проводить шумные работы или мероприятия, в том числе с использованием звуковоспроизводящей аппаратуры и т.п., в ночное время: с 22:00 часов до 08:00 часов. Исключением является празднование Нового года. Использование салютов, фейерверков и прочих пиротехнических средств на территории коттеджного городка ЗАПРЕЩЕНО. В случае проведения шумных мероприятий во дворе (личные праздники, вечеринки, дни рождения и т.п.) домовладелец ставит в известность соседей.

10.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

11. Пожарная безопасность

11.1. Каждый домовладелец обязан соблюдать нормы и правила пожарной безопасности, установленные действующим законодательством, а также:

11.1.1. Не хранить на территории своего земельного участка взрывчатых и легко воспламеняющихся материалов (допускается хранение не более 40 л запаса топлива);

11.1.2. Не разводить открытый огонь ближе чем 30 м от зданий и сооружений;

11.1.3. Не сжигать на территории своего земельного участка мусор, палую листву и т.п.;

11.1.4. Иметь на участке средства пожаротушения, а в доме огнетушители в необходимом количестве в зависимости от площади построек;

11.1.5. Не допускать перегрузок электрической сети, производить работы с электрическими сетями только с привлечением специализированных организаций;

11.1.6. При выявлении возгорания, задымления немедленно сообщить об этом в территориальный орган ГСЧС по телефону 101 и любым удобным способом Управляющей компании.

12. Компенсация услуг Управляющей компании

12.1. Для обеспечения комфортного проживания на территории коттеджного городка Управляющая компания оказывает жителям услуги, стоимость которых подлежит компенсации путем внесения домовладельцами периодического целевого взноса.

12.2. В состав целевого взноса входит компенсация услуг охраны; телефонной связи; интернета; налога на землю, текущего ремонта и коммунальных услуг, затраченных на обслуживание мест общего пользования (в том числе оплата потерь электроэнергии от счетчика поставщика к точке подключения коттеджного городка), технического обслуживания коммуникаций общего пользования; заработной платы рабочих и сопутствующих налогов. Каждый домовладелец имеет право ознакомиться с перечнем услуг, подлежащих компенсации

в порядке внесения целевого взноса.

12.3. Размер целевого взноса прямо пропорционально зависит от площади принадлежащего домовладельцу земельного участка и рассчитывается путем умножения текущей ставки целевого взноса на площадь земельного участка.

12.4. В случае отсутствия у домовладельцев прямых договоров, компенсация стоимости затраченных на собственные нужды воды или электроэнергии осуществляется ими на основании данных индивидуальных приборов учета согласно расчета, предоставленного Управляющей компанией.

12.5. Домовладелец осуществляет компенсацию услуг Управляющей компании с даты вступления в Кооператив, за исключением тех, кто, являясь собственником земельного участка, пока не начал строительство дома. Такие домовладельцы осуществляют компенсацию услуг Управляющей компании с даты начала строительства, но не позднее, чем через 12 месяцев с даты вступления в кооператив.

12.6. Управляющая компания предоставляет домовладельцу доступ к точке подключения: воды, канализации, электроэнергии, газа, а также устанавливает индивидуальные приборы учета воды и электроэнергии.

13. Рассмотрение жалоб

13.1. В случае выявления факта нарушения настоящих Правил каждый домовладелец или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном или электронном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

13.2. Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 3-х рабочих дней с момента ее поступления, о чем уведомить адресанта. Если жалоба подписана не менее, чем 3-мя домовладельцами и требует срочного рассмотрения – рассмотрение такой жалобы осуществляется незамедлительно с учетом п. 15.3. настоящих правил.

14. Ответственность

14.1. Домовладельцы несут ответственность за действия или бездействие своих домочадцев, детей, обслуживающего персонала и посетителей, доступ которых на территорию коттеджного городка был санкционирован в соответствии с настоящими Правилами.

14.2. Домовладелец, ответственный за причинение имущественного вреда имуществу Управляющей компании или имуществу, находящемуся в общем пользовании, обязан немедленно за свой счет возместить нанесенный вред в натуре.

14.3. В случае нарушения настоящих Правил Управляющая компания имеет право налагать на нарушителя взыскание. Факт нарушения документально

оформляется комиссией при участии представителя Управляющей компании. В акте должны быть указаны данные, подтверждающие факт нарушения (показания свидетеля или данные системы видеонаблюдения).

14.4. Домовладельцу, допустившему нарушение правил впервые, Управляющая компания выдает письменное предписание об устранении нарушения в установленный разумный срок. При повторном нарушении настоящих Правил или в случае невыполнения предписания Управляющая компания имеет право наложить на нарушителя штраф (неустойку), размер которого не может превышать сумму причиненного нарушением ущерба. Полученные Управляющей компанией средства направляются на устранение причиненного ущерба или на благоустройство территории коттеджного городка.

15. Обратная связь

15.1. Управляющая компания при оказании услуг и коммуникации с жителями руководствуется информацией, предоставленной каждым домовладельцем в анкете, форма анкеты является приложением к этим Правилам. В случае изменения такой информации домовладелец обязан своевременно письменно проинформировать об этом Управляющую компанию через председателя.

15.2. Для получения каких-либо услуг, которые предоставляются Управляющей компанией, получения необходимой информации или внесения предложений пользователи могут обращаться с понедельника по пятницу с 09:00 часов до 18:00 часов удобным для них путем:

Телефон:

Обслуживание: (099) 171-03-09 Григоренко Вячеслав Эдуардович;

Строительные работы: (067) 702-31-79 Кадничанский Дмитрий Игоревич;

Служба охраны: (067) 573-46-55

Администрация: (067) 212-27-77 (например, обращения не связанные с обслуживанием или стройкой)

Telegram канал: «Коттеджный городок NEWSIDE»

Офис Управляющей компании: г. Харьков, Белгородское шоссе, коттеджный городок «NEWSIDE»

15.3. Управляющая компания оперативно реагирует на обращения в рабочее время.

15.4. В выходные (суббота, воскресенье) и праздничные дни Управляющая компания оставляет за собой право оперативно реагировать только на обра-

щения, связанные с аварийными ситуациями по поставке коммунальных услуг или с чрезвычайными ситуациями (сложные погодные условия, противоправные действия третьих лиц или прочие обстоятельства, которые требуют немедленной реакции).

Настоящие Правила являются официальным внутренним документом коттеджного городка «NEWSIDE» и обязательны для соблюдения всеми его жителями, а также любыми другими лицами, которые постоянно или временно находятся на территории коттеджного городка, включая любых членов семьи, родственников, гостей, подрядчиков и иных приглашенных лиц.

