**ПРОЕКТ «ПРАВИЛ ДОБРОСОСЕДСТВА»**

**(правила проживания и эксплуатации жилого квартала «ПИРС»)**

Настоящий проект правил (далее – Правила) проживания и эксплуатации жилого квартала «**ПИРС**» (далее – Квартал) декларируется в качестве обязательного к утверждению локального нормативного акта организации, создаваемой для осуществления эксплуатации жилого квартала **«ПИРС»** (далее – Эксплуатирующая организация).

После утверждения Правила становятся обязательными для соблюдения всеми Собственниками и Жителями, а также любыми иными лицами, находящимися на территории Квартала.

**Преамбула.**

Настоящие Правила разработаны исходя из принципа добрососедства – доброжелательности, предупредительности и вежливости во взаимоотношениях соседей.

Целью утверждения Правил является обеспечение высоких стандартов проживания на территории Квартала, сохранение и улучшения имиджа Квартала, обеспечение эффективного функционирования Оборудования Квартала, достижение и поддержание единых стандартов благоустройства и озеленения на территории Квартала, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг на высоком уровне.

**1. Определения**

1.1. Квартал – жилой квартал «**ПИРС**», расположенный по адресу: Минская обл., Минский р-н, Ждановичский с/с, аг. Ратомка, ул. Солнечный пляж, Морской риф, Морской бриз, заказчиком строительства которого является ООО «Алмари» (далее – Заказчик).

1.2. Жители – физические лица, постоянно проживающие или пребывающие на территории Квартала, в том числе Собственники, арендаторы, наниматели жилых домов, жилых/нежилых помещений, члены их семей.

1.3. Собственник – лица, которым на праве собственности принадлежит одноквартирный жилой дом, жилое или нежилое помещение (доля в праве собственности на них) на территории Квартала.

1.4. Гость – физическое лицо, находящееся на территории Квартала с целью посещения Жителя как по его приглашению, так и без такового, оказания услуг (выполнения работ) Жителю, доставки товаров/корреспонденции Жителю.

1.5. Эксплуатирующая организация – организация, осуществляющая управление всем Общим имуществом Квартала, ответственная за техническую эксплуатацию Оборудования, благоустройство территории, уборку снега и мусора, оказание дополнительных услуг, а также за обеспечение соблюдения настоящих Правил и иных локальных нормативных актов Эксплуатирующей организации. Эксплуатирующая организация создаётся в форме товарищества собственников.

1.6. Территория Квартала – территория, расположенная в Минском районе на территории Ждановичского сельсовета и состоящая из земельных участков Урбан-вилл, ситихаусов, собственников коттеджей, а также земельного участка (земельных участков) общего пользования, предназначенного(ых) для обслуживания и эксплуатации Общего имущества Квартала.

1.7. Общая территория – территория Квартала, расположенная за границами земельных участков, принадлежащих Собственникам, и предназначенная для общего использования, с находящимися на ней объектами общего назначения (дороги, тротуары, бульвары, газоны, водный канал, детские и спортивные площадки и т.п.).

1.8. Общее имущество Квартала – имущество на территории Квартала, находящееся в общей долевой собственности всех Собственников в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Республики Беларусь.

1.9. Оборудование – инженерные системы и сети Квартала, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе, но не исключительно: средства автоматизации и контроля доступа (шлагбаумы, ворота), наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, телекоммуникации, сети водо- , газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, система видеонаблюдения и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Квартала в целом.

1.10. Объекты благоустройства – газоны, зеленые насаждения, спортивные комплексы, площадки для отдыха взрослых, скамейки, урны, малые архитектурные формы и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для улучшения эстетического облика территории Квартала и рекреации его Жителей.

**2. Общие положения**

2.1. Настоящие Правила являются локальным нормативным актом Эксплуатирующей организации и обязательны для соблюдения всеми Жителями и Гостями Квартала.

2.1. Пользование имуществом Собственников, Общим имуществом Квартала и Общей территорией осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех Жителей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Республики Беларусь.

2.3. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Последняя редакция утвержденных Правил хранится у Эксплуатирующей организации. С выдержками из Правил можно ознакомиться на информационных стендах, расположенных на территории Квартала.

2.4. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять Правила принадлежит Эксплуатирующей организации.

2.5. Каждый Житель обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем предупредительного влияния на Гостей Квартала.

2.6. Жители должны прилагать максимум усилий для предупреждения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения.

2.7. При осуществлении своих прав Жители и Гости обязаны руководствоваться принципом разумности и добросовестности – их действия не должны нарушать права и интересы других Жителей.

2.8. Жители обязаны ежемесячно в соответствии с договором, заключенным с Эксплуатирующей организацией, своевременно оплачивать услуги (в том числе дополнительные), включающие в себя услуги по содержанию Оборудования и Объектов благоустройства, уборке Общей территории, организации контрольно-пропускного режима, освещению Общей территории, а также прочие расходы.

2.9. Собственник обязан оплачивать взносы (вступительные, членские, целевые), утвержденные Эксплуатирующей организацией и расходуемые ей в соответствии со сметой доходов и расходов.

2.10. Финансирование работ по ремонту имущества, принадлежащего Собственникам, производится в индивидуальном порядке за счет собственных средств Собственников.

2.11. Одноквартирные жилые дома и жилые помещения в Квартале используются исключительно для проживания. Собственники не в праве без согласования Эксплуатирующей организации переводить жилые помещения в нежилые. Жители не вправе использовать жилые или нежилые помещения не по назначению.

2.12. Использование квартир, одноквартирных жилых домов и жилых помещений, земельного участка в коммерческих целях, в том числе путём предоставления мест для краткосрочного проживания, не допускается, за исключением случаев сдачи в наем или аренду с целью длительного проживания (на срок не менее 6 месяцев).

2.13. Собственники, передающие в наем/аренду квартиры, одноквартирные жилые дома, жилые/нежилые помещения, обязаны в качестве приложения к соответствующему договору найма/аренды привести настоящие Правила и сделать их обязательными для исполнения нанимателем/арендатором. При нарушениях Правил Жителем или Гостем, Собственник несет ответственность за действия этих лиц, а также должен потребовать от нанимателя/арендатора или Гостя соблюдения Правил.

2.14. Жители и Гости обязаны:

- соблюдать законодательство Республики Беларусь и настоящие Правила;

- соблюдать требования пожарной безопасности;

- соблюдать чистоту и порядок на территории Квартала;

- бережно относится к Оборудованию и Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;

- своевременно и в полном объеме оплачивать эксплуатационные услуги, членские и целевые взносы;

- ознакомить всех Жителей и Гостей с настоящими Правилами.

2.15. На территории Квартала и парковки запрещено:

- парковка одного транспортного средств более чем на одном обозначенном машино-месте;

- создавать помехи для выезда транспортных средств с территории парковки;

- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в том числе замена технологических жидкостей, масел; аккумуляторов, колес и т.д.);

- заправка транспортных средств;

- пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя;

- вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;

- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в том числе внутри транспортных средств);

- повреждать оборудование, установленное на въезде в парковку;

- препятствовать уборке парковки;

- производить мойку автомобиля;

- занимать парковочные места, закрепленные за квартирами урбан-вилл без согласия собственников;

- стоянка транспортного средства без движения свыше 60 дней подряд (не касается стоянок урбан-вилл);

- установка любых конструкций на парковках товарищества (типа ракушка, навес и т.п.);

− доступ транспортных средств, максимальные габариты которых превышают 1,8 м. по высоте и 2,5 м. по ширине;

− доступ транспортных средств, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг. и/или число сидячих мест которых, помимо сидячего места водителя, превышает восемь;

− доступ составов транспортных средств, транспортных средств с прицепами;

− стоянка и хранение прицепов (любых видов), кемперов, лодок и т.п. (не касается стоянок урбан-вилл);

− доступ транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, на буксире, без государственных регистрационных знаков;

- доступ транспортных средств, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ;

- стоянка автомобилей вне территории Собственников, на гостевой парковке и в иных не отведенных специально для этого Эксплуатирующей организацией местах;

- занимать места стоянки автомобилей, являющиеся принадлежностью Урбан-вилл, и предназначенные для использования собственниками квартир таких домов;

- движение транспортных средств по территории Квартала в местах действия знака «Жилая зона» со скоростью, превышающей 20 км/час, если дорожными знаками не предусмотрена меньшая скорость движения. Для строительной техники и грузового транспорта максимальная скорость движения на территории Квартала составляет 10 км/ч;

- движение транспортных средств, шум от которых превышает предельно допустимый уровень звука согласно действующим в Республике Беларусь санитарным нормам и правилам, ТНПА;

- использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток, за исключением случаев использования таких сигналов для предотвращения дорожно-транспортных происшествий;

- учебная и развлекательная езда по территории Квартала;

- движение строительной техники на гусеничном ходу по дорогам Квартала;

- использовать общественную территорию для несанкционированной Эксплуатирующей организацией торговли или предпринимательской деятельности;

- наносить надписи и расклеивать объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода без письменного разрешения Эксплуатирующей организации;

- размещать рекламные вывески и знаки, в том числе объявления о продаже на домах, участках и заборах, без согласования с Эксплуатирующей организацией;

- загромождать выездные ворота и проезды;

- сжигать отходы и траву;

- воздействовать на территорию Квартала за пределами принадлежащего Собственнику земельного участка посредством дыма и копоти, неприятного запаха;

- курить на детских и спортивных площадках;

- распивать спиртные напитки и находиться в состоянии опьянения на Общей территории;

- с целью соблюдения пожарной безопасности и предотвращения травмы людей на территории Квартала запрещается использование любой пиротехнической продукции (фейерверки, ракеты и т.п.) вне мест, предварительно согласованных Эксплуатирующей организацией;

- использовать в качестве добавок и удобрений, средств профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми и грызунами препараты и ядохимикаты, не соответствующие техническим регламентам и санитарным нормам Республики Беларусь;

- устанавливать без согласования Эксплуатирующей организации теплицы, высота которых превышает 1,2 метра;

- разбивать палисадники и огороды площадью, превышающей 30% от площади земельного участка Собственника, не занятой пятном застройки одноквартирного жилого дома (квартиры в блокированном жилом доме);

- осуществлять изменение уровня, принадлежащего Собственнику земельного участка (углубление или подсыпка) без согласования с Эксплуатирующей организацией;

- переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории принадлежащего Собственнику земельного участка без получения согласования с Эксплуатирующей организацией;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и механизмы мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно- гигиеническим нормативам;

- производить вывод талых вод, сброс мусора и отходов, жидкостей, нарушающих работу очистных сооружений и засоряющих канализацию, в канализационную систему, в том числе ливневую канализацию, на территорию мест общего пользования или на территорию других Собственников;

- вывозить и сбрасывать снег с территории домовладения на проезжую часть и на Общую территорию;

- возводить сооружения, изменяющие приток солнечного света на смежный земельный участок;

- устанавливать кондиционеры и другое инженерное оборудование без согласования эксплуатирующей организации;

- размещать шкафы, мебель, другое имущество на открытых лоджиях урбан-вилл, ситихаусов, по согласованию с обслуживающей организацией;

- хранение строительных материалов, мусора в местах общего пользования урбан-вилл, ситихаусов, на общей территории Квартала;

- сжигать мусор на территории Квартала, включая территории одноквартирных жилых домов;

- складирование (в том числе временное) мусора за пределами специально установленных для этого целей мусоросборников, контейнеров или накопителей;

- самостоятельно, без письменного согласования Правления ТС высаживать зеленые насаждения в местах общего пользования, а также переносить, менять (изменять) уже имеющиеся зеленые насаждения;

- совершать любые другие действия, нарушающие Правила;

2.16. Транспортные средства, беспрепятственно допускающиеся на парковку – ТС оперативного назначения, имеющие специальную цветографическую окраску и (или) световую и звуковую сигнализацию: скорой медицинской помощи, органов внутренних дел, внутренних войск МВД, МЧС, органов государственной безопасности, фельдсвязи, спецсвязи, а также ТС аварийных и коммунальных служб, инкассации.

2.17. Парковка транспортных средств разрешается только на обозначенных разметкой местах стоянки, без создания помех для прохода пешеходов, размещения и проезда другого транспорта.

2.18. С целью обеспечения нормального функционирования Квартала и возмещения затрат Эксплуатирующей организации на инженерное обслуживание Квартала, Оборудования, Объектов благоустройства, организацию освещения Общей территории, организацию контрольно-пропускного режима, содержание дорог, тротуаров, внешнего ограждения, услуги по вывозу ТБО и т.п., Собственники обязуются заключить договоры оказания услуг и управления Общим имуществом.

2.19. Оплата газо- и электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, осуществляется в соответствии с фактическим потреблением по тарифам, установленным снабжающими организациями.

**3. Правила содержания территории Квартала.**

3.1. Внешний облик Квартала является общим достоянием всех Жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания.

3.2. Каждый Собственник обязан обеспечивать соответствие внешнего вида принадлежащей ему квартиры, фасада, земельного участка, строений, расположенных на нём, утвержденной Заказчиком архитектурной концепции внешнего облика Квартала.

3.3. Содержание одноквартирного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, квартиры в урбан-вилле, ситихаусе и земельных участков является обязанностью Собственника, который должен поддерживать их в состоянии, соответствующим практике и стандартам Квартала, в том числе, но не исключительно:

- выполнять ремонт фасада дома и других сооружений, расположенных на земельном участке, ограждения земельного участка, малых архитектурных форм своевременно, то есть, не допуская наличия выбоин и сколов, отслоений краски и потеков, несоответствия архитектурных деталей, декоративных элементов фасада и малых архитектурных форм архитектурной концепции Квартала;

- удалять бытовой мусор с земельного участка в специально отведенные для его сбора места, а строительный и хозяйственный мусор вывозить собственными силами в установленные местными властями места захоронения;

- осуществлять посев, стрижку и полив газона на земельном участке, принадлежащем Собственнику, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц;

- выполнять обрезку и зачистку деревьев, живых изгородей и кустарников;

- удалять растительный мусор;

3.4. Расходы на содержание и ремонт общего забора (изгороди) между смежными земельными участками несут владельцы таких участков в равных долях.

3.5. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений Общей территории осуществляется Эксплуатирующей организацией либо привлеченными ей третьими лицами.

3.7. Собственники обязаны согласовывать с Эксплуатирующей организацией все планируемые работы на территории квартиры, домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством с целью предотвращения повреждений инженерных коммуникаций.

**4. Правила ведения строительных и иных работ.**

4.1. Ремонтные и отделочные работы внутри одноквартирного жилого дома или квартиры остаются исключительной компетенцией Собственника, при условии соблюдения установленных законодательством Республики Беларусь требований.

4.2. Изменение архитектурного (в том числе цветового) оформления фасада дома, его ограждения не должно нарушать общую архитектурную концепцию (цветовую гамму) Квартала и не допускается без согласования с Эксплуатирующей организацией.

4.3. Собственники вправе приступать к проведению строительных работ на территории Квартала после выполнения следующих мероприятий:

- письменного согласования с Эксплуатирующей организацией любого нового строительства, реконструкции/модернизации уже существующих квартир, зданий и сооружений в части соответствия их размеров, внешнего вида единой архитектурной концепции Квартала;

- устройство съезда с территории земельного участка на дорогу с мойкой колес используемого транспорта/техники;

- согласовано с Эксплуатирующей организацией подключения к инженерным системам/сетям Квартала.

4.4. В случае привлечения Собственником/Жителем к проведению строительных работ третьих лиц (подрядные организации), Собственник/Житель несет ответственность за действие таких лиц и организаций как за свои собственные. В случае если действиями привлеченных Собственником/Жителем подрядных организаций нанесен ущерб инженерным системам и оборудованию, конструктивным элементам Квартала, Собственник/Житель за свой счет возмещает причиненный ущерб.

4.5. При производстве земляных работ, извлеченный грунт складируется исключительно на территории участка Собственника и вывозится им в установленном порядке.

4.6. Строительный мусор должен складироваться на территории квартиры, участка Собственника и вывозиться в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

**5. Содержание животных**

5.1. Все домашние животные, содержащиеся на территории Квартала, должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

5.2. Собственник/Житель, на участке и/или в помещении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья Жителей, Гостей, принадлежащего им имущества и Общего имущества, а также тишину и порядок на территории Квартала. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить невозможность их неконтролируемого выхода за пределы территории квартиры, земельного участка/помещения Собственника/Жителя.

5.3. Запрещается разводить животных на территории Квартала в коммерческих целях.

5.4. Не допускается содержание животных, нарушающих спокойствие (в том числе производимым шумом) Жителей.

5.5. На Общей территории запрещается выгул собак без поводка, а также намордника, за исключением щенков в возрасте до трех месяцев и декоративных собак ростом до 25 сантиметров в холке, которых можно выводить на поводке без намордника. Длина поводка должна обеспечивать уверенный контроль над животным.

5.6. Выгул домашних животных осуществляется при условии обеспечения лицом, осуществляющим выгул, незамедлительной уборки экскрементов выгуливаемого животного.

5.7. Собак бойцовских и крупных пород запрещается выгуливать на Общей территории.

5.8. При появлении домашнего животного на Общей территории без сопровождающего лица и невозможности установить владельца либо связаться с ним, Эксплуатирующая организация вправе принять меры по вызову службы по отлову безнадзорных животных.

5.9. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

5.10. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила, своевременно производить вакцинацию и животных

5.11. На территории Квартала запрещается разведение и содержание:

- крупных экзотических животных и птиц.

**6. Беспокойство**

6.1. Жители и их Гости на территории Квартала обязаны соблюдать тишину и избегать недопустимого уровня звука, произведенного разговорами, домашними животными, строительными, ремонтными и другими работами, бытовыми приборами, музыкальными инструментами, аудиоаппаратурой, телевизорами, механизмами, транспортными средствами и т.д.

6.2. Жители Квартала осознают необходимость принятия всех возможных мер для предотвращения шума (строительного, бытового, проведение праздничных мероприятий и т.д.) ежедневно с 22.00 до 08.00 и с 13.00 до 15.00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

6.3. Производство наружных строительных или ремонтных работ и работ с высоким уровнем шума разрешено только в рабочие дни с 9.00 до 13.00 и с 15.00 до 19.00.

**7. Ответственность.**

7.1. Жители несут ответственность за надлежащее исполнение настоящих Правил.

7.2. Жители несут ответственность за исполнение настоящих Правил их Гостями.

7.3. Собственник несет субсидиарную ответственность за исполнение настоящих Правил Жителями, не являющимися собственниками, постоянно проживающими или временно находящимися в принадлежащем Собственнику жилом доме/помещении.

7.4. Соблюдение Правил контролируется Эксплуатирующей организацией. В случае нарушения Правил, уполномоченный представитель Эксплуатирующей организации составляет Акт о нарушении Правил с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видео наблюдения.

7.5. Нарушение Правил является основанием для применения следующих мер:

- отказ Собственнику/Жителю в предоставлении дополнительных услуг;

- обращение в органы/организации, уполномоченные на привлечение нарушителей к административной ответственности;

- взыскание штрафа, предусмотренного настоящими Правилами.

7.6. В случае нарушения требований, установленных настоящими Правилами, Собственник/Житель обязан устранить допущенное нарушение и вызванные нарушением последствия за счет собственных средств.

7.7. В случае если Собственником/Жителем не будут устранены нарушения/последствия нарушения в разумный срок, но не более 10 (десяти) дней, Эксплуатирующая организация вправе принять меры по устранению нарушений/последствий. В таком случае Собственник/Житель обязан возместить расходы, понесенные при устранении нарушения на основании письменного требования Эксплуатирующей организации.

7.8. При наложении надзорными органами штрафных санкций на Эксплуатирующую организацию в результате действий/бездействий Собственника/Жителя либо их Гостя, суммы штрафных санкций подлежат компенсации Собственником/Жителем.

7.9. За каждый факт нарушения настоящих Правил Собственником, Жителем или их Гостем, Собственник или Житель соответственно обязаны оплатить Эксплуатирующей организации штраф в размере 10 (десяти) базовых величин. Штраф подлежит оплате не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента направления Эксплуатирующей организацией Акт о нарушении Правил в адрес Собственника/Жителя.

7.10. Уплата штрафа не освобождает от исполнения настоящих Правил.

7.11. Эксплуатирующая организация не несет ответственности за сохранность имущества Собственника/Жителя.