

## **Положение об ограничении пользования имуществом ПК «Истра кантри-3»**

### **Термины и определения**

**Посёлок «Истра Кантри Клуб-3»** - далее Посёлок

**ПК «Истра кантри-3»** - далее Кооператив

**Сервисная Компания** – организации и частные лица, привлекаемые для целей ремонта, эксплуатации и содержания Посёлка, далее СК

**Служба Охраны** – лицензированное Частное охранное предприятие (ЧОП), предоставляющее охранные услуги в Посёлке на договорной основе, далее СО

**Зона общего пользования** – часть территории в границах Посёлка, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения оборудования для эксплуатации домов и Посёлка в целом, отдыха (дороги, проезды, спортивные и детские площадки, зоны отдыха, зона рекреации и др.).

**Домовладение** – жилой дом и земельный участок, на котором расположен жилой дом, а также надворные постройки, насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения).

**Пользователь** – собственник жилого дома и земельного участка на территории Посёлка.

**Красные линии** - границы улиц, проездов по линиям ограждений участков.

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

**Объекты благоустройства** – газоны, зеленые насаждения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Посёлка.

### **1. Основные положения**

1.1. Целью данного Положения является обеспечение высоких стандартов проживания на территории **Посёлка «Истра Кантри Клуб-3»**: создание Пользователям - владельцам земельных участков, максимально комфортного и безопасного проживания на территории Посёлка, обеспечение эффективной и долговременной работы инженерных систем, другого Оборудования, Объектов благоустройства территории, определения правил пользования Общим имуществом Посёлка, ограничений для лиц, не соблюдающих эти Правила, в том числе лиц, являющихся задолжниками по оплате паевых взносов в Кооператив на содержание этого имущества.

1.2. Выполнение требований настоящего Положения является обязательным для:

- Пользователей, доверенных лиц Пользователей, действующих на основании доверенности, составленной в простой письменной форме;
- арендаторов помещений в Посёлке;
- других лиц, находящихся на территории Посёлка по приглашению Пользователей.

1.3. Пользователь обязан ознакомить всех проживающих в доме и приглашенных им лиц с настоящим Положением.

1.4. Пользователь несет ответственность за несоблюдение настоящего Положения лицами, указанными в п. 1.2.

1.5. Настоящее Положение может быть дополнено и детализировано путём принятия соответствующих Решений общего собрания Пайщиков Кооператива.

### **2. Общие требования к содержанию Домовладений**

2.1. Пользователи обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности домов или их частей без нанесения ущерба другим объектам Посёлка, Посёлку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. Пользователь обязан:

- соблюдать законодательство РФ и Правила Проживания в Поселке «Истра Кантри Клуб -3»;
- соблюдать требования пожарной безопасности;
- соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией;
- соблюдать чистоту и порядок на территории Посёлка;
- бережно относиться к Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
- своевременно и в полном объеме оплачивать паевые взносы в Кооператив, ежемесячно подавать данные Кооперативу о показаниях приборов учета энергоресурсов, рассчитываться за потребленные энергоресурсы по приборам учета, за другие эксплуатационные услуги.

2.3. Пользователю запрещается:

- переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории Домовладения без получения необходимых согласований, предусмотренных действующим законодательством при обязательном согласовании со Службой эксплуатации Посёлка;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Права и обязанности Пользователя:**

3.1.1. Пользователь вправе пользоваться Имуществом Посёлка, с момента приобретения земельного участка или домовладения в Поселке, при условии вступления в Кооператив и своевременной оплаты Паевых взносов в Кооператив; или при условии заключения с Кооперативом Договора на пользование имуществом Кооператива и своевременной оплаты Пользователем ежемесячной платы по такому договору.

3.1.2. Пользователь вправе пользоваться Имуществом Посёлка в соответствии с его назначением и в порядке, установленном Правилами Проживания в Поселке или Договором на пользование имуществом Кооператива.

3.1.3. Пользователь вправе в любое время заезжать на территорию Посёлка, в соответствии с Правилами проживания.

3.1.4. Порядок технологического присоединения электропринимающих устройств Пользователя к объектам электросетевого хозяйства Посёлка, а также порядок расчетов за потребленную электроэнергию определяется Сторонами в отдельном Договоре.

3.1.5. С целью обеспечения нормального функционирования Посёлка и возмещения затрат на услуги, связанные с функционированием Посёлка, Пользователь обязан выплачивать ежемесячный пaeвой взнос (плату по договору) в сроки и в порядке, установленными в соответствии с Решениями Общего Собрания Пайщиков Кооператива.

3.1.6. Пользователь самостоятельно оплачивает услуги газо-, электроснабжения и водоотведения в соответствии с фактическими расходами (по показаниям счетчиков) согласно тарифам, установленным для данного региона, а также за пользование Интернетом, городским телефоном и кабельным телевидением.

3.1.7. Пользователь обязан самостоятельно обеспечивать вывоз строительного мусора, образующегося в результате строительства на территории земельного участка Пользователя, за пределы Посёлка и прилегающей к нему территории, в специальные места утилизации такого мусора.

3.1.8. Пользователь не вправе нарушать Правила проживания на территории Посёлка, установленные Общим Собранием Кооператива для всех собственников домовладений и земельных участков с целью обеспечения их прав и законных интересов (далее - Правила проживания).

3.1.9. В случае возникновения факта нарушения Правил Проживания в Поселке каждый Пользователь имеет право направить мотивированную жалобу в письменном виде в Правление или Дирекцию Кооператива.

#### **3.2. Права и обязанности Кооператива:**

3.2.1. По заявлению Пользователя, Кооператив обеспечивает заезд и проход третьих лиц, в том числе, родственников, гостей, работников и подрядчиков Пользователя на территорию Посёлка в соответствии с Правилами проживания.

3.2.2. Кооператив обязан обеспечить на въезде в Посёлок наличие службы контроля.

3.2.3. Кооператив обязан обеспечить вывоз контейнеров с ТБО (кроме строительного мусора) с территории Посёлка собственными силами или с привлечением специализированной организации.

3.2.4. Кооператив обязан обеспечить охрану имущества Посёлка, заключив с частным охранным предприятием договор на охрану.

3.2.5. Кооператив обязан обеспечить поддержание имущества Посёлка в надлежащем состоянии собственными силами или путем привлечения эксплуатирующей организации.

3.2.6. Кооператив обязан обеспечить техническое обслуживание объектов электросетевого хозяйства поселка, в том числе трансформаторной подстанции, фонарей освещения мест общего пользования собственными силами или путем привлечения специализированной организации.

3.2.7. Кооператив обязан обеспечить периодический текущий ремонт Имущества поселка, в том числе ремонт внутренних дорог собственными силами или путем привлечения специализированной организации.

3.2.8. Кооператив вправе ограничивать проезд на территорию Посёлка грузового автотранспорта Пользователя в период весенней и осенней распутицы (март-май, сентябрь-ноябрь).

3.2.9. В случае наличия задолженности перед Кооперативом, Кооператив вправе не допускать на территорию Посёлка грузовой и гостевой (гостей, работников и подрядчиков) автотранспорт Пользователя, ограничить пользование сетями Кооператива (приостановить или ограничить поставку коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды, водоотведения), осуществляемую через инженерные коммуникации Кооператива), а также ограничить Пользователя в праве пользоваться другим имуществом Кооператива.

3.2.10. В случае несоблюдения Правил Проживания в Поселке, Правление Кооператива имеет право накладывать собственные штрафы, а также применять другие санкции (ограничение прав пользования имуществом Кооператива) к Домовладельцам.

Перечень внутренних санкций, включая денежные штрафы, их размер и порядок оплаты, определяется и изменяется только Решением Общего собрания. Данные меры не должны противоречить законодательству РФ.

Средства, полученные в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство Посёлка, специализированные накопительные фонды или любые другие цели, установленные Решением Общего собрания и не противоречащие Уставу.

3.2.11. Правление и Дирекция Кооператива обязаны рассмотреть и принять решение по жалобе Пользователя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее поступления.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. В случае наличия задолженности у Пользователя по паевым взносам, равной более трех ежемесячных взносов в Кооператив (платы по договору в Кооператив для не Пайщиков Кооператива), Кооператив:

- не допускает на территорию Посёлка грузовой и гостевой (гостей, работников и подрядчиков) автотранспорт Пользователя,
- ограничивает пользование сетями Кооператива (приостанавливает или ограничивает поставку коммунальных ресурсов (электроэнергии, воды, водоотведения), осуществляемую через инженерные коммуникации Кооператива),
- ограничивает Пользователя в праве пользоваться другим имуществом Кооператива.

4.2. В случае нарушения Пользователем сроков внесения ежемесячной платы, Кооператив вправе начислить Пользователю пени в размере 0,1% от суммы, подлежащей к оплате, за каждый день просрочки.

4.3. В случае неуплаты Пользователем более 3 раз подряд ежемесячных платежей, на основании решения Правления Кооператива либо Общего собрания, Пользователь лишается права пользоваться имуществом Посёлка, в том числе права пользования внутренними дорогами для проезда автотранспорта, до погашения соответствующих задолженностей, о чем получает соответствующее уведомление.

4.4. В случае если Пользователь, а также третьи лица, допущенные на территорию Посёлка по поручению Пользователя, в том числе родственники, гости, работники и подрядчики Пользователя, находясь на территории или на прилегающей к нему территории, допустили порчу или уничтожение внешнего забора, въездных ворот, внутри поселковых дорог, межевых ограждений, объектов Детских площадок, зданий КПП, ТП и линий электропередач, объектов благоустройства, газонов и другого имущества поселка, Пользователь обязан компенсировать Кооперативу затраты на ремонт и восстановление испорченного или уничтоженного имущества в размере фактических затрат Кооператива по восстановлению или ремонту такого имущества в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления и счета.

До оплаты Пользователем полного размера вышеуказанных фактических затрат Кооператива по ремонту и восстановлению поврежденного имущества, Кооператив вправе не допускать на территорию Посёлка автотранспорт Пользователя, а равно автотранспорт гостей, работников и подрядчиков Пользователя.

4.5. За порчу и уничтожение имущества третьих лиц, находящегося на территории Посёлка, Пользователь несет ответственность перед этими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. В случае возникновения факта нарушения Правил Проживания в Поселке каждый Пользователь имеет право направить мотивированную жалобу в письменном виде в Правление или Дирекцию Кооператива. Правление и Дирекция Кооператива обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее поступления.