**ПРАВИЛА ДОБРОСОСЕДСТВА**

**(далее – Правила)**

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

Настоящие правила являются обязательными для соблюдения всеми членами товарищества собственников, иными лицами, проживающими и (или) находящимися в жилых домах и (или) на земельных участках, входящих в состав товарищества собственников, а также иными лицами, находящимися на элементах благоустройства или озеленения, которые являются общим имуществом совместного домовладения.

**1. Определения**

1.1. Квартал – земельные участки, обозначенные на схеме, расположенные по адресу: Минская обл., Минский р-н, Колодищанский с/с.

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

1.3. Собственник – лица, которым на праве собственности принадлежит жилой дом (доля в праве собственности на него), либо жилое/нежилое помещение в доме на территории Квартала, либо лица, являющиеся владельцами (пользователями) земельного участка 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.

**2. Общие положения**

2.1. Целью утверждения Правил является обеспечение высоких стандартов проживания в Квартале, сохранение и улучшения имиджа Квартала, обеспечение эффективного функционирования общего имущества совместного домовладения Квартала, достижение и поддержание единых стандартов благоустройства и озеленения на территории Квартала, а также предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг на высоком уровне.

2.2. Пользование имуществом Собственников, общим имуществом совместного домовладения товарищества собственников 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 в товариществе собственников.

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

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

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

2.7. Жители обязаны ежемесячно в соответствии с договором, заключенным с товариществом собственником, своевременно оплачивать услуги, включающие в себя услуги по содержанию общего имущества совместного домовладения, уборке территории, на которой расположено общее имущество совместного домовладения, освещению данной территории, а также прочие обоснованные расходы.

2.8. Собственник обязан оплачивать взносы и обязательные платежи, утвержденные общим собранием членов товарищества собственников.

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

2.10. Жилые дома в Квартале используются исключительно для проживания. Индивидуальные земельные участки, расположенные в Квартале, используются исключительно для обслуживания и строительства жилых домов. Собственники не в праве без согласования товарищества собственников переводить жилые помещения в нежилые. Жители не вправе использовать жилые или нежилые помещения не по назначению.

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

2.12. Собственники, передающие в наем/аренду жилые дома (часть дома), помещение, 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.

2.13. 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 общему имуществу совместного домовладения товарищества собственников;

- ознакомить всех Жителей и Гостей с настоящими Правилами.

2.14. В Квартале запрещено:

- использовать территорию, на которой расположено общее имущество совместного домовладения, для несанкционированной товариществом собственников торговли или предпринимательской деятельности либо для иных целей, не согласованных с товариществом собственников;

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

- размещение рекламных вывесок и знаков, в том числе объявлений о продаже на домах, окнах, участках, заборах, иных конструкциях без согласования с товариществом собственников;

- загромождать улицы и проезды, иные места общего имущества;

- сжигать отходы и траву;

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

- распивать спиртные напитки и находиться в состоянии опьянения на территории, на которой расположено общее имущество совместного домовладения;

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

- изменять, демонтировать, повреждать общее имущество совместного домовладения;

- осуществлять монтаж кондиционеров и иных конструкций на фасадах и крышах домов без предварительного согласования с товариществом собственников. При выявлении товариществом собственников таких случаев, Собственник обязуется осуществить демонтаж такого кондиционера (иной конструкции) в течение 3 дней с даты получения требования товарищества собственников.

**3. Правила поведения в Гольф-комплексе.**

3.1 Для выхода на гольф-поле используется только официальный вход согласно Правилам гольф-клуба.

3.2 Запрещена езда на квадроциклах, снегоходах по территории гольф-клуба, а также выезд на гольф-поля, драйвинг рейндж.

3.3 Запрещается выгуливать домашних животных на гольф-полях

**4. Правила содержания территории, на которой расположено общее имущество совместного домовладения товарищества собственников**

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

4.2. Каждый Собственник обязан обеспечивать соответствие внешнего вида принадлежащего ему земельного участка, забора, строений, расположенных на нём, утвержденной ООО «Зеленая гавань» первоначальной архитектурной концепции внешнего облика Квартала.

4.3. Содержание жилого дома и земельных участков, на которых они расположены, 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, если иное не будет оговорено товариществом собственников;

- 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;

- не 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;

- не устанавливать без согласования товарищества собственников теплицы, высота которых превышает 1,2 метра;

- не разбивать палисадники и огороды площадью, превышающей 30% от площади земельного участка Собственника, не занятой пятном застройки жилого дома (части жилого дома);

- размещать на принадлежащем Собственнику земельном участке искусственные водоемы только после согласованию с товариществом собственников их размеров, технических характеристик;

- при наличии искусственных водоемов согласовать время слива воды из них с товариществом собственников;

- не осуществлять изменение уровня принадлежащего Собственнику земельного участка (углубление или подсыпка) без согласования с товариществом собственников;

- не переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на территории принадлежащего Собственнику земельного участка без получения согласования с товариществом собственников;

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

- не 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;

- не вывозить и не сбрасывать снег с территории домовладения на проезжую часть и на территорию, на которой расположено общее имущество совместного домовладения;

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

-воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав и интересов соседей.

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

4.5. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений территории, на которой расположено общее имущество совместного домовладения осуществляется товариществом собственников либо привлеченными ей третьими лицами.

4.6. Запрещается сжигать мусор на территории, на которой расположено общее имущество совместного домовладения, включая территории жилых домов.

4.7. Собственники обязаны согласовывать с товариществом собственников все планируемые работы на территории домовладения, связанные с его реконструкцией или новым строительством с целью предотвращения повреждений инженерных коммуникаций.

4.8. Запрещается складирование (в том числе временное) мусора за пределами специально установленных для этого целей мусоросборников, контейнеров или накопителей. Собственникам запрещено выносить скошенную на индивидуальном земельном участке траву в лес либо иные места общего пользования.

4.9. Жители и Гости обязаны соблюдать следующие правила эксплуатации дорог и проезда по территории Квартала:

- стоянка автомобилей должна производиться на территории Собственников, на гостевой парковке и в иных специально отведенных для этого товариществом собственников местах. Запрещено парковать транспортное средства на тротуарах либо в иных местах общего пользования Квартала;

- не допускается движения 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;

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

- запрещается 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 запрещены;

- движение строительной техники на гусеничном ходу по дорогам и иным общим местам Квартала запрещено.

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

5.1. Ремонтные и отделочные работы внутри жилого дома либо помещения остаются исключительной компетенцией Собственника, при условии соблюдения установленных законодательством Республики Беларусь требований.

5.2. 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 товариществом собственников.

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

- письменного согласования с товариществом собственников любого нового строительства, реконструкции/модернизации уже существующих 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;

- письменного согласования с товариществом собственников подключения к инженерным системам/сетям Квартала.

5.4. 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.

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

5.6. Строительный мусор должен складироваться на территории участка Собственника и вывозиться в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, если иное не будет оговорено товариществом собственников.

**6. Содержание животных**

6.1. Все домашние животные, находящиеся на территории Квартала, должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

6.2. 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 совместного домовладения, а также тишину и порядок на территории Квартала. Владельцы домашних животных обязаны обеспечить невозможность их неконтролируемого выхода за пределы территории земельного участка/помещения Собственника/Жителя.

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

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

6.5. 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.

6.6. Выгул домашних животных осуществляется при условии обеспечения лицом, осуществляющим выгул, незамедлительной уборки экскрементов выгуливаемого животного. Запрещается выгул домашних животных на территории гольф-комплекса.

6.7. Собаки бойцовских и крупных пород разрешается выгуливать исключительно в сопровождении лица, достигшего 18-ти летнего возраста.

6.8. При появлении домашнего животного на общей территории без сопровождающего лица и невозможности установить владельца либо связаться с ним, товарищество собственников вправе принять меры по вызову службы по отлову безнадзорных животных.

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

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

6.11. На территории Квартала запрещается разведение и содержание:

- крупного рогатого скота;

- свиней (за исключением декоративных);

- пчел (ульи, пасеки);

- крупных экзотических животных и птиц.

**7. Беспокойство**

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

 **8. Ответственность.**

8.1. Жители несут ответственность за надлежащее исполнение настоящих Правил.

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

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

8.4. Соблюдение Правил контролируется товариществом собственников. В случае нарушения Правил, председатель правления товарищества собственников или иное лицо составляет Акт о нарушении Правил с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные камер видеонаблюдения.

8.5. 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.

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

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

8.8. 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.

8.9. За каждый факт нарушения настоящих Правил Собственником, Жителем или их Гостем, Собственник или Житель соответственно обязаны оплатить товариществу собственников штраф в размере 20 (двадцати) базовых величин. Штраф подлежит оплате не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента направления товариществом собственником Акт о нарушении Правил в адрес Собственника/Жителя.

8.10. Товарищество собственников не несет ответственности за сохранность имущества Собственника/Жителя.