

## УТВЕРЖДЕНЫ

Решением Общего Собрания ТСН «КП «Румболово»  
(Протокол №20181201 от 01 декабря 2018г.)

С изменениями и дополнениями, утверждёнными  
Решениями Общих Собраний ТСН «КП «Румболово»  
(Протокол №20200630 от 30 июня 2020г., Протокол  
№20230603 от 03 июня 2023г. Протокол №20230909 от 03  
сентября 2023г., Протокол №20250614 от 14 июня 2025г.)

# Правила внутреннего распорядка Товарищества Собственников Недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово»

Ленинградская область,  
Всеволожский район,  
г. Всеволожск 2025 г.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила внутреннего распорядка Товарищества Собственников Недвижимости «Коттеджный поселок «Румболово» (далее по тексту - Правила) разработаны в соответствии с Уставом ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» (далее по тексту – ТСН или Товарищество) в целях организации содержания имущества общего пользования ТСН, а также в целях обеспечения комфортного проживания и полноценного отдыха на территории ТСН и сведения к минимуму вероятности конфликтов между правообладателями земельных участков.

1.2. Положения настоящих Правил об обязательствах членов ТСН в равной степени распространяются и на постоянно или временно пребывающих на территории ТСН, в том числе:

- лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН, являющихся или не являющихся членами ТСН, в том числе арендаторов (нанимателей) земельных участков и жилых строений (далее – Владельцы земельных участков);
- членов семей и иных лиц, совместно проживающих с членами ТСН или лицами, владеющими земельными участками в границах ТСН; временно проживающих на территории ТСН лиц, доверенных лиц, наёмных работников и гостей членов ТСН или лиц, владеющих земельными участками в границах ТСН; далее по тексту именуемых “Иные лица”.

1.3. Все Владельцы земельных участков, и Иные лица обязаны соблюдать настоящие Правила.

При этом Владельцы земельных участков, несут ответственность за действия (бездействие) Иных лиц.

В случае уклонения Иного лица от ответственности за нарушение настоящих Правил и от возмещения причинённого ущерба, ответственность за действия (бездействие) такого лица в полном объеме несёт Владелец земельного участка, инициировавший доступ такого Иного лица, в том числе предоставивший в наём, аренду или пользование земельный участок и/или жилое строение.

1.4. В особо оговоренных настоящими Правилами случаях ТСН вправе выдавать временные разрешения на какие-либо действия или производство работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам ТСН и его членов.

1.5. Взаимоотношения между Владельцами земельных участков, их семьями и Иными лицами должны строиться на принципах вежливости и взаимопомощи.

1.6. Претензионный порядок рассмотрения споров между Владельцами земельных участков и ТСН, является обязательным.

1.7. На общей территории ТСН действуют также правила поведения граждан в общественных местах, ответственность за нарушение которых установлена Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного управления Ленинградской области и г. Всеволожска.

1.8. ТСН «Коттеджный поселок «Румболово», в соответствии с Уставом ТСН, занимается обеспечением комфортного проживания, полноценного отдыха и общественного порядка на территории ТСН.

1.9. Владельцы земельных участков и Иные лица, должны выполнять требования безопасности, указанные в настоящих Правилах, действующих на территории ТСН, и обеспечивать сохранность своего имущества. ТСН «Коттеджный поселок «Румболово» не занимается обеспечением сохранности имущества Владельцев земельных участков и Иных лиц.

1.10. Решение об изменении, дополнении, приостановлении или отмене действия настоящих Правил принимается Общим Собранием членов ТСН не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСН.

## 2. СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

2.1. Владельцы земельных участков и Иные лица должны использовать жилые строения исключительно в целях проживания в соответствии с действующим законодательством и содержать свой земельный участок в состоянии, соответствующем экологическим и санитарно-гигиеническим нормам и правилам.

2.2. Владельцы земельных участков и Иные лица, имеющие домашнего животного, обязаны соблюдать условия его содержания. Запрещается бесконтрольно и без соответствующего ухода разводить животных внутри жилого или нежилого помещения.

2.3. Владельцы земельных участков в границах ТСН обязаны согласовать с ТСН фасады объектов, размещаемых на земельном участке. Не допускается установка не пропускающих свет “глухих” заборов.

2.4. Владельцам земельных участков и Иным лицам запрещается:

2.4.1. Загромождать проезды вещами, строительными материалами, оборудованием, пр. и хранить на участке взрывчатые, легковоспламеняющиеся и иные опасные вещества, требующие особых условий хранения, и иным образом нарушать действующие противопожарные нормы.

2.4.2. Сбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование:

- вещества, материалы и предметы, способные засорять трубопроводы, колодцы (в т.ч. известь, песок, гипс, металлическую стружку, нерастворимые жиры, смолы, мусор, тряпки и т.п.);
- вещества, оказывающие разрушительное действие на материал трубопроводов, бактерии (в т.ч. кислоты, щёлочи, нефтепродукты и т.п.).

- 2.4.3. Направлять бытовые стоки и фекальные массы в дренажную систему ТСН или близлежащий водоём.
- 2.4.4. Производить без согласования с ТСН подключения к любым коммуникациям - газопроводу, электрическим сетям, компьютерным сетям, водопроводу, канализации. Ответственность за последствия любых несогласованных подключений, в том числе перед ТСН, владельцами коммуникаций, и другими третьими лицами, являются исключительной ответственностью их совершивших.
- 2.4.5. Совершать или допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфортное проживание других Владельцев земельных участков и Иных лиц. Внешний вид Владельцев земельных участков и Иных лиц, покидающих пределы своих участков, должен соответствовать общепринятым нормам.
- 2.5. При строительстве ограждения между смежными участками затраты могут делиться между владельцами соответствующих участков в равных долях. В этом случае владельцы смежных участков должны предварительно согласовать исполнение ограждения и смету затрат. В дальнейшем они совместно несут бремя содержания ограждения.
- Владелец земельного участка, который возвёл ограждение без такого предварительного согласования с владельцем смежного земельного участка, не вправе в дальнейшем требовать с последнего возмещения части своих затрат.
- 2.6. Владельцы земельных участков и Иные лица должны соблюдать "периоды соблюдения тишины". К периодам соблюдения тишины относится вечернее и ночное время с 21:00 до 9:00 часов, а также нерабочие дни круглосуточно.
- В периоды соблюдения тишины необходимо:
- 2.6.1. Приглушить радиоприемники, телевизоры и иные источники шума. Звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.
- 2.6.2. Приостановить строительные, ремонтные и эксплуатационные работы (кроме аварийных).
- 2.6.3. Не допускать проведение садовых работ профессиональным оборудованием и любой техникой с ДВС мощностью более 7л/с.
- 2.7. В периоды соблюдения тишины допуск строительной техники и грузовых автомобилей грузоподъемностью свыше 5 тонн (крупнее базовой модели ГАЗон Next) запрещён.

### 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТСН

- 3.1. Владельцы земельных участков и Иные лица не должны использовать земли и имущество общего пользования ТСН в целях, не соответствующих целям деятельности ТСН, обязаны соблюдать положения действующего законодательства и Устава ТСН.
- 3.2. На территории ТСН запрещается:
- 3.2.1. Въезжать транспорту с разрешённой нагрузкой более 10 тонн на одну ось или количеством осей более 4-х.
- 3.2.2. Вести в местах общего пользования какую-либо производственную, торговую или иную коммерческую или некоммерческую деятельность, не предусмотренную Уставом ТСН и не разрешённую решением общего собрания членов ТСН.
- 3.2.3. Использовать пешеходные дорожки и автомобильные дороги в иных целях, кроме прохода и проезда.
- 3.2.4. Оборудовать парковочные зоны, устанавливать бытовки на территории общего пользования ТСН (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах) без согласования с Правлением ТСН (Приложение №1 к настоящему Правилам).
- 3.2.5. Вырубать зелёные насаждения, срезать цветы или производить иные действия по нарушению травяного покрытия газонов в местах общего пользования, в том числе в технических коридорах.
- Проводить любые работы, включая озеленение, в технических коридорах разрешается только при условии предварительного согласования с Правлением ТСН (Приложение №1 к настоящему Правилам).
- 3.2.6. Мыть транспортные средства на территории общего пользования ТСН.
- 3.2.7. Парковать транспортные средства на газонах, детских площадках.
- 3.2.8. Ремонтировать и обслуживать транспортные средства на территории общего пользования ТСН, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.
- 3.2.9. Производить любые действия, приводящие к нарушению целостности, изменению конструкции водопровода, газопровода, канализации, дренажной системы, столбов, линий электропередачи, дорог и их обочин, зданий, строений и оборудования совместного пользования или каких-либо их частей, без соответствующего предварительного разрешения и утверждения таких работ с Правлением ТСН.
- Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие таких действий, производятся за счёт Владельца земельного участка или Иного лица, по вине которого произошло такое повреждение или за действия которого отвечает такой Владелец земельного участка или Иное лицо.
- 3.2.10. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов, в том числе стройматериалов, земли, удобрений, мусора на территориях общего пользования ТСН (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах).

Если какие-либо строительные работы, проводимые как на территориях общего пользования, так и на личном земельном участке Владельцем земельного участка или Иным лицом, привели к загрязнению территории общего пользования, уборка указанной территории должна быть произведена таким лицом в течение 24 часов после окончания этих работ.

3.2.11. Вывешивать объявления, а также писать что-либо на столбах, воротах, заборах, дверях, стенах и иных поверхностях зданий и сооружений совместного пользования. Для объявлений, касающихся деятельности ТСН, отводятся специальные информационные щиты в общедоступных местах.

3.2.12. Выбрасывать строительный мусор в контейнеры и урны, расположенные в местах общего пользования.

3.3. На внутренних проездах ТСН с целью обеспечения сохранности дорог, ежегодно проводится весенняя просушка. В этот период покрытие проезжей части особенно подвержено повреждениям под воздействием нагрузок. На период просушки допуск строительной техники и грузовых автомобилей грузоподъемностью свыше 5 тонн (крупнее базовой модели ГАЗон Next) запрещён. Сроки проведения просушки заблаговременно объявляются через рассылки, объявления в чатах и на сайте посёлка.

3.4. Владельцы земельных участков, согласованно с ТСН организующие на землях общего пользования (в том числе в прилегающих к участкам технических коридорах) улучшения в виде зелёных насаждений, парковочных мест и т.п., несут полную ответственность за обслуживание (в том числе покосы, уборку и т.п.), и за возможные повреждения коммуникаций и другого имущества ТСН. ТСН не несет ответственности за сохранность таких улучшений, а наличие таких улучшений не может являться основанием для ограничения в проведении необходимых ремонтных и/или эксплуатационных работ на землях общего пользования ТСН. Согласования производятся на основе заявления собственника (Приложение №1 к настоящим Правилам).

3.5. По инициативе и за счёт собственника могут быть произведены улучшения, выходящие за прилегающий к участку сособственника технический коридор. В таком случае, решения о согласовании изменений в общее имущество принимается на основе опроса членов Товарищества.

В случаях, когда для возвращения в первоначальное состояние потребуются существенные средства Товарищества, такие решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, вне зависимости от источника изначального финансирования подобных изменений.

3.6. На земельных участках общего пользования не допускается посадка высокорослых деревьев с потенциалом роста более 4 метров. Корневая система высокорослых деревьев негативно влияет на инженерные сети (интернет, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение) и способствует созданию иных аварийных ситуаций. Обрезка и/или удаление деревьев, не соответствующих требованиям настоящего пункта, производится по решению Правления ТСН, без согласования с инициаторами посадок.

3.7. ТСН не отвечает за утрату и/или повреждение личного имущества, в том числе автомобилей и его содержимого, оставленного Владельцем земельного участка или Иными лицами в местах общего пользования на свой собственный риск.

3.8. Относящийся к общему имуществу ТСН расположенный по периметру посёлка внешний декоративный забор находится в границах участков Владельцев земельных участков. Бремя поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения такой части забора лежит на Владельце земельного участка. В связи с этим, Владелец земельного участка, на котором расположена часть внешнего декоративного забора обязан:

3.8.1. Осуществлять расходы на содержание участка забора и поддержание его в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.8.2. Не проводить работы, изменяющие облик участка забора либо ухудшающие условия, необходимые для его сохранности.

3.8.3. Незамедлительно извещать Правление ТСН «КП «Румболово» обо всех известных ему повреждениях или об иных обстоятельствах, причинивших вред участку забора, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы.

3.8.4. Не размещать на заборе наружную рекламу и иные информационные надписи.

3.9. Твёрдый бытовой мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не загрязнять территорию вокруг мусорных контейнеров.

#### 4. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

4.1. Не допускается содержание, разведение или кормление на территории ТСН, в том числе на индивидуальных земельных участках, домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах.

Не регламентируется содержание домашних животных, птиц в клетках и других животных, которые обычно не покидают пределы земельного участка и не создают шума.

- 4.2. Собак необходимо выгуливать на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Собаки бойцовых и служебных пород должны выгуливаться на поводке и в наморднике.
- 4.3. Владельцы, выгуливающие домашних животных, должны немедленно убирать за ними экскременты.
- 4.4. Все животные, выводимые за пределы земельного участка, должны быть привиты.
- 4.5. Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещен.
- 4.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причинённые домашними животными, и освобождают ТСН от какой-либо ответственности и исков, возникших в связи с содержанием животного или его поведением.
- 4.7. Содержание домашних животных не должно нарушать общественный порядок. По поводу действий и/или бездействия владельца домашнего животного, создающего шум или приводящего к возникновению беспорядка, ТСН может обратиться в правоохранительные органы или суд. Владелец домашнего животного может быть привлечён к административной и уголовной ответственности за нарушение существующего законодательства или наступления последствий таких нарушений.

## 5. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

- 5.1. В отсутствие Владельцев земельных участков или Иных лиц наружные двери помещений на земельном участке, окна, двери на балкон, лоджию, веранду в доме должны быть закрыты.
- 5.2. Владельцы земельных участков и Иные лица, обязаны предоставить в ТСН информацию об организациях и лицах, осуществляющих деятельность на земельном участке. На территории ТСН не допускается нахождение посторонних лиц, не являющихся приглашенными гостями, наёмными работниками или посетителями Владельцев земельных участков.
- 5.3. В случае, если в жилом доме, в отсутствие владельца, длительное время будут проживать гости, либо домовладение будет сдано в аренду, владелец обязан уведомить об этом ТСН предварительно в письменной форме, указав паспортные данные арендатора (гостя) и сроки его проживания на территории ТСН. В случае отсутствия данных о пребывании на земельном участке Владельца третьих лиц, ТСН оставляет за собой право привлечения правоохранительных органов для проверки законности пребывания данных граждан на территории ТСН.
- 5.4. Обо всех подозрительных случаях, беспорядках или актах агрессии, происходящих на территории ТСН, а также появлении подозрительных лиц, очевидец должен сообщать Администрации ТСН или дежурному контролёру КПП.
- 5.5. Владельцы земельных участков и Иные лица должны соблюдать меры противопожарной безопасности, установленные нормативными требованиями и настоящими Правилами, чтобы не допустить возгорания и возникновения пожара.
- Меры предосторожности необходимо соблюдать при курении, выбрасывании окурков, углей или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников с использованием фейерверков, бенгальских огней, хлопушек, ракет и петард.
- 5.6. Необходимо регулярно выкашивать траву на участке для устранения угрозы размножения паразитов, возникновения очагов бактериальных инфекций флоры, возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды.
- 5.7. На территории ТСН разрешается сжигание листвы, за исключением следующих случаев:
- в период весеннего и иного пожароопасного сезона;
  - при скорости ветра более 2м/с;
  - в тёмное время суток;
  - в не оборудованных специально для этого местах.
- Запрещается оставлять огонь без присмотра.
- Сжигание любого мусора на территории ТСН, в том числе на индивидуальном земельном участке, запрещено.
- 5.8. Рекомендуется иметь рабочие огнетушители в зависимости от защищаемой площади земельного участка, дома и иных строений на участке. Проверку исправности огнетушителей и их замену по истечении указанного срока службы собственник обязан производить самостоятельно.
- 5.9. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) как на собственном, так и на любом другом земельном участке, необходимо: - немедленно вызвать по телефону пожарную охрану, используя средства собственной связи. При этом необходимо быть готовым назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию;
- оповестить Администрацию ТСН и дежурного контролёра КПП;
  - принять возможные меры по эвакуации людей, ликвидации возгорания и сохранности материальных ценностей, максимально соблюдая при этом собственную безопасность.
- 5.10. При обнаружении запаха газа, признаков нарушения рабочего состояния магистрального водопровода, канализации, дренажной системы, линии электропередачи, дорог и т.п. или обстоятельств, которые могут привести к этому, необходимо оповестить об этом соответствующие аварийные службы и Администрацию ТСН.

5.11. Бремя негативных последствий ложится на лицо, действие или бездействие которого привело к таким последствиям.

5.12. Скорость движения транспорта на территории ТСН не должна превышать 20 км/час.

## 6. ПРАВИЛА ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА

6.1. Пропускной режим прохода и въезда на территорию «Коттеджный поселок «Румболово» установлен для обеспечения комфортных условий проживания граждан, обеспечения общественного порядка и ограничения доступа посторонних лиц.

6.2. Установление пропускного режима предусматривает:

-организацию КПП;

-введение системы контроля входа (въезда) на территорию посёлка и выхода (выезда) с его территории;

6.3. Безусловный и неограниченный допуск на территорию «Коттеджный поселок «Румболово» предоставляется только представителям экстренных служб и принадлежащим таким службам автомобилям.

6.4. На основании представленных данных автомобилей Владельцев земельных участков и членов их семей, реализуется автоматический допуск транспортных средств на территорию «Коттеджный поселок «Румболово».

6.5. В случае нарушения настоящих Правил или задержки платежей в ТСН более, чем на 60 дней и несоблюдении или отсутствии Соглашения о рассрочке (Приложение №2 к настоящим Правилам) в отношении Владельцев земельных участков, членов их семей и посетителей могут быть применены технические ограничения, не нарушающие их законные права.

6.6. При возникновении спорных ситуаций, право Владельцев земельных участков и членов их семей на доступ к принадлежащим им участкам обеспечивается при предоставлении контролёрам КПП документов, подтверждающих личность присутствующего Владельца земельного участка или членов его семьи (с подтверждением родства) и подтверждения права собственности (иного законного права владения). При этом сведения о Владельце земельного участка, времени въезда на территорию и сведения о сопровождающих его лицах будут занесены в журнал учёта въезжающих на территорию посёлка лиц.

## 7. ДОБРОВОЛЬНЫЕ ПОЖЕРТВОВАНИЯ

7.1. Добровольные пожертвования могут быть использованы исключительно на благоустройство территории ТСН.

7.2. В случае, если это не противоречит действующему законодательству, в соответствии с п.1.4. настоящих Правил, Владельцы земельных участков или Иные лица, имеют право сделать целевые добровольные пожертвования в ТСН, приобретя тем самым право освобождения от исполнения части требований настоящих Правил:

- по п.2.4.2. 10'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;

- по п.2.6.1.-2.6.3. 300 рублей за каждый час;

- по п.2.7. 3'000 рублей за каждый въезд;

- по п.3.2.1., п.3.3. 10'000 рублей за каждый въезд;

- по п.3.2.4. 500'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;

- по п.3.2.6. 3'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;

- по п.3.2.10. 1'000 рублей за каждые, начиная со вторых, полные или не полые сутки нарушения установленных правил;

- по п.4.2., п.4.3. 1'000 рублей за каждый случай нарушения установленных правил;

- по п.5.6. 5'000 рублей за каждый покос, или 10'000 рублей за каждый месяц регулярных покосов, производимых силами ТСН и с использованием принадлежащей ТСН техники.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Владельцы земельных участков и Иные лица обязуется своевременно предоставлять ТСН (обновлять) контактную информацию на себя или своё доверенное лицо в целях обеспечения возможности оперативной связи с ним и передачи официальной информации в форме письменных уведомлений.

При изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество), адреса регистрации, адреса фактического проживания, номеров телефонов, адреса электронной почты, лицо обязано письменно сообщить об этом в ТСН в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений.



