Утверждено общим собранием членов Садоводческого некоммерческого товарищества «Удачное»

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ПРОЖИВАНИЯ

на территории Садоводческого некоммерческого товарищества «Удачное»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. Правила застройки и проживания на территории Садоводческого некоммерческого товарищества «Удачное» (далее - Правила) определяют требования к содержанию территории СНТ, правила поведения на территории СНТ, требования к доступу на территорию СНТ, порядок ведения строительных работ на земельных участках граждан, а также устанавливают ответственность за нарушение настоящих Правил. Они направлены на обеспечение комфорта и безопасности нахождения членов Товарищества/Владельцев и иных лиц на территории Товарищества.
3. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения Членами Товарищества/Владельцами и иными лицами, находящимися на территории Товарищества.
4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ
   1. Территория СНТ “Удачное” - территория, расположенная по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, СНТ “Удачное”.
   2. Поселок - территория СНТ “Удачное”.
   3. Член Товарищества - лицо, принятое в члены СНТ в порядке, установленном Уставом СНТ.
   4. Владелец – собственник или пользователь земельного участка из числа граждан, ведущих, на территории СНТ дачное хозяйство в индивидуальном порядке.
   5. Индивидуальный земельный участок - земельный участок в границах территории СНТ, принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином праве и предназначенный для индивидуального использования.
   6. Имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории СНТ в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей.
   7. Места общего пользования - земельные участки в границах территории СНТ, на которых размещается имущество общего пользования.
5. ТРЕБОВАНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
   1. Член Товарищества/Владелец обязан соблюдать требования федерального, регионального и местного законодательства, а также настоящих Правил при нахождении на территории СНТ.
   2. Член Товарищества/Владелец обязан ознакомить с настоящими Правилами и требовать их соблюдения от лиц, совместно проживающих с ним, а также третьих лиц, находящихся на территории СНТ по приглашению Члена Товарищества/Владельца.
   3. Член Товарищества/Владелец обязан соблюдать требования пожарной безопасности, а именно:

* соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности;
* уведомлять сотрудников охраны и службы эксплуатации Поселка о возникновении пожаров и принимать посильные меры по тушению пожара, спасению людей и имущества;
* предоставлять возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследования и проверки, принадлежащего Члену Товарищества/Владельцу жилого дома (жилого строения) и иных строений, в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;
* не разводить костры на Территории Поселка, а также не сжигать бытовые отходы и мусор;
* не загораживать коридоры, проходы и иные эвакуационные выходы жилого дома (жилого строения);
* иметь в наличии средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с Правилами пожарной безопасности;
* соблюдать Правила безопасности при пользовании бытовыми приборами; устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;
* не использовать дополнительные мощные электрические приборы для постоянного отопления строений, не допускать перегрузки электросети;
* регулярно выкашивать траву на используемом земельном участке для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды;
* соблюдать меры предосторожности при пользовании предметами бытовой химии, при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.
* Использовать газовое оборудование при соблюдении правил эксплуатации и пожарной безопасности.
  1. Член Товарищества/Владелец обязан соблюдать санитарно-гигиенические правила, а именно:
* содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо, фасады, другие части дачного жилого дома, хозяйственно-бытовые сооружения, а также Индивидуальный земельный участок в целом;
* соблюдать чистоту и порядок на территории СНТ;
* мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и прочее производить вне Мест общего пользования Территории Поселка; допускается мойка автомобилей в гаражах или в специально оборудованных для этой цели местах индивидуального земельного участка, при условии использования очистных сооружений замкнутого цикла для исключения попадания использованной воды за пределы Участка. Возведение такого рода очистных сооружений необходимо предварительно согласовать с Правлением СНТ;
* не допускать выезд техники с индивидуального земельного участка с грязными колесами
* собирать мусор в специально выделенные контейнеры. Члену Товарищества/Владельцу запрещается провозить и хранить на Территории Поселка опасные, отравляющие и взрывоопасные материалы.
* при уборке территории Индивидуального земельного участка от снега, запрещается его складирование вне границ Индивидуального земельного участка, а также его сброс на тротуары, дороги, газоны и иные Места общего пользования.
  1. В целях соблюдения санитарно-эпидемиологических норм (в том числе соблюдение тишины комфортной жителям) на Территории Поселка, Члены Товарищества/Владельцы и другие лица, постоянно или временно находящиеся на Территории Посёлка обязаны соблюдать следующие правила по содержанию и нахождению на территории Поселка животных:
* запрещается содержать и разводить собак бойцовских пород, животных для сельскохозяйственных целей: коров, овец, коз, свиней и т.п., хищных животных, ядовитых представителей отряда змей и пауков;
* запрещается содержать животных в не приспособленных для этого подвальных помещениях, на балконах и лоджиях;
* владельцы животных обязаны поддерживать надлежащее санитарное состояние Индивидуального земельного участка и прилегающих к нему Мест общего пользования. Запрещается загрязнение животными Мест общего пользования, если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем животного;
* выводить собаку на прогулку нужно на поводке, спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах, злобным собакам следует надевать намордники;
* владельцы собак должны принимать возможные меры по предотвращению лая собак;
* владельцы должны содержать животное в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться и не оставлять без присмотра;
* владельцам рекомендуется сделать при входе на Индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о содержании представляющего опасность животного.

1. Вред, причиненный животными здоровью и/или имуществу лиц, находящихся на территории Поселка, возмещается владельцем животного.
2. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СНТ
   1. Членам Товарищества/Владельцам, а также лицам, проживающим совместно с ним, арендаторам (нанимателям) жилого дома и помещений в нем, иным лицам, находящимся на территории СНТ по приглашению Члена Товарищества/Владельца запрещается:

* находиться в местах общего пользования в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
* проводить, без письменного согласования с Товариществом, культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу (в том числе запускать ракеты, зажигать фейерверки и т.п.);
* без согласования с Правлением СНТ использовать дачный жилой дом и земельный участок для ведения предпринимательской деятельности или в производственных целях;
* проводить на территории индивидуального земельного участка и в Местах общего пользования увеселительные мероприятия, гуляния, пикники с использованием громкой музыки, за исключением мероприятий, организованных Партнёрством или с согласия Правления Товарищества;
* производить строительные, отделочные и иные работы, связанные с использованием строительной, вспомогательной и иной техники, создающих повышенный шумовой фон, с 20.00 до 9.00 часов;
* громко прослушивать радио, музыку или речевые сообщения посредством вывода источника звука за пределы жилого дома.

1. ПОРЯДОК ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ СНТ
   1. Круглосуточную охрану на территории СНТ осуществляет специальное подразделение охраны частного охранного предприятия (далее - служба охраны), надзор, за деятельностью которого осуществляет Товарищество.
   2. Документом, дающим право лицам проходить и проезжать на автомобиле через контрольно-­пропускной пункт (далее - КПП) на территорию СНТ, является пропуск установленной формы, который может быть постоянным, временным или разовым.
   3. Постоянный пропуск выдается Правлением СНТ или иными лицами, которым делегировано такое право. Постоянный пропуск выдается Члену Товарищества/Владельцу, членам его семьи и другим лицам по письменному заявлению Члена Товарищества/Владельца. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя, отчество лица, которому выдается пропуск, его паспортные данные, контактные телефоны, а также государственные регистрационные номера принадлежащего ему автотранспорта. В случае смены государственного номерного знака или необходимости внести (удалить) в заявление дополнительный автотранспорт Член Товарищества/Владелец подает письменное заявление соответствующего содержания.
   4. Временный пропуск выдается Товариществом по письменному заявлению Члена Товарищества/Владельца, в котором должны быть указаны фамилия, имя, отчество лица, которому выдается пропуск, его паспортные данные, марка автомобиля и номерные знаки, а также срок действия пропуска.
   5. Член Товарищества/Владелец, в случае необходимости прохода на территорию СНТ своего гостя должен сообщить об этом сотруднику службы охраны по телефону или иным доступным способом. Сотрудник службы охраны, убедившись, что заявка на допуск гостя поступила от Члена Товарищества/Владельца, выписывает такому посетителю разовый пропуск. Срок действия разового пропуска устанавливается Членом Товарищества/Владельцем, но не может превышать трех дней.
   6. По утвержденному Товариществом списку на территорию Поселка пропускаются служебные автомобили Товарищества. Легковой и грузовой автотранспорт, а также другие транспортные средства, не внесенные в список, пропускаются на Территорию Поселка только при предъявлении пропуска. При этом проезд грузового транспорта на территорию СНТ может являться платным в соответствии с тарифом, утвержденным решением общего собрания членов Товарищества.
   7. Во время нахождения автотранспортного средства гостя на Территории Поселка его разовый пропуск должен находиться в салоне автомобиля на видном месте.
   8. Запрещается длительная, более 1 минуты, остановка автотранспортных средств на проезжей части дорог Поселка, создающая препятствия для проезда других автотранспортных средств, кроме случаев связанных с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) пассажиров (грузов). При этом погрузка (выгрузка) грузов не должна занимать более 5 минут. При нарушении указанных выше требований, на Члена Товарищества/Владельца, к которому приехал автомобиль, налагается штраф в размере 1 000 (одной тысячи) рублей, а автотранспортное средство может быть эвакуировано по решению Председателя Товарищества, с последующим возмещением затрат на эвакуацию владельцем автотранспортного средства СНТ. Эвакуация производится за территорию СНТ на площадку, расположенную около КПП.

Указанные выше санкции не применяются в период проведения массовых мероприятий на территории СНТ, организованных по решению Правления Товарищества. Они также не применяются в случае парковки транспортного средства в месте заезда на собственный Индивидуальный земельный участок или Индивидуальный земельный участок иного члена Товарищества с его разрешения.

* 1. Запрещается загораживать проезжую часть автотранспортными средствами, а также заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда территории СНТ.
  2. Запрещается использовать автомобильные звуковые сигналы на территории СНТ независимо от времени суток (разрешается использовать звуковые сигналы только для предотвращения ДТП, привлечения внимания идущего по дороге и создающего помехи движению пешехода и т.п.), а также двигаться на территории СНТ со скоростью, превышающей 20 км/ч.
  3. Запрещается располагать автотранспорт на газонах.
  4. Запрещается проезжать на автомобиле по центру дорожного полотна для предотвращения появления «колейности». В сырую погоду водители транспортных средств должны учитывать скользкость покрытия, в сухую погоду должны стремиться не поднимать колесами дорожную пыль.
  5. Запрещается использовать для доставки грузов автомобили полной массой с грузом более 3,5 тонн в период весеннего паводка - после снеготаяния (ориентировочно с 15 апреля по 15 мая).
  6. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные, иные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением Товарищества.
  7. Допуск к электрощитам, водопроводным и канализационным колодцам имеют только сотрудники эксплуатационной службы СНТ «Удачное»
  8. Владельцы/ члены СНТ обязаны обеспечить доступ персонала эксплуатационных служб СНТ и других организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, водопроводов, канализации, подземных электрокабелей и кабелей связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории участка.

1. ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
   1. Собственник индивидуального земельного участка расположенного на территории СНТ на своем участке может возвести в соответствии с индивидуальным проектом или по проекту многократного применения дачный дом, хозяйственные постройки, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля.
      1. До начала строительных работ Член Товарищества/Владелец обязан согласовать их с Правлением Товарищества, предоставив следующие документы:

* план застройки Индивидуального земельного участка (далее - План застройки) в масштабе 1:500. На Плане застройки должны быть отображены: границы земельного участка по кадастровому паспорту, направления по сторонам света, контур возводимого здания по внешнему абрису его конструктивных элементов, включая крыльца и террасы, габариты здания, расстояния от здания до границ участка.
* эскизы жилого дома и хозяйственных построек (далее - Эскизы) в масштабе 1:100. На Эскизах должны быть отображены: поэтажные планы с габаритными размерами и абсолютной отметкой ноля чистого пола; фасады с цветовыми решениями, с описанием материалов наружной отделки, с высотными отметками.
  + 1. План застройки и Эскизы представляются на согласование в Правление Товарищества в двух экземплярах на бумажном носителе. После согласования Плана застройки и Эскизов один экземпляр передается Члену Товарищества/Владельцу, второй - остается в Правлении Товарищества.
    2. Для организации доступа на территорию Поселка рабочих, осуществляющих строительно­-монтажные работы на Индивидуальных земельных участках, Член Товарищества/Владелец передает в Правление Товарищества следующие сведения:
* список рабочих с приложением копий их паспортов;
* список транспортных средств с указанием марки автомобиля и государственных номерных знаков..

Допуск на территорию Поселка рабочих, их транспортных средств и строительной техники осуществляется при наличии согласованного Правлением Товарищества Плана застройки.

* + 1. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном земельном участке, должен быть складирован в границах этого земельном участка и иметь организованный вид хранения. Товарищество не несёт ответственности за сохранность строительных материалов, инструментов и оборудования членов СНТ/Владельцев.
    2. Въезд на территорию СНТ автотранспорта с грузами и строительной техники осуществляется только при наличии заявки от Члена Товарищества/Владельца либо его доверенного лица в адрес Товарищества. Во избежание нанесения ущерба Имуществу общего пользования, Член Товарищества/Владелец или его представитель, имеющий оформленный пропуск, лично встречают автотранспорт или строительную технику на КПП и сопровождают ее до места разгрузки или производства работ и обратно.
    3. Вывоз имущества (строительных материалов, оборудования и т.п.) с территории поселка осуществляется при наличии подписанного Членом Товарищества/Владельцем разрешения на вывоз, содержащего перечень вывозимого имущества.
    4. Лицам, осуществляющим строительно-монтажные работы, запрещается находиться на территории Товарищества в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения. Лица, нарушившие указанный запрет, будут незамедлительно выдворены с Территории Поселка, а выданные им пропуска - аннулированы.
    5. Запрещается пребывание рабочих, осуществляющих строительно-монтажные работы на Индивидуальных земельных участках в Местах общего пользования Товарищества. Данные сотрудники должны находиться только на участке, на котором они ведут застройку. Вход и выход с территории посёлка осуществляется данными рабочими через КПП по кратчайшей дороге между участком и КПП.
  1. Ограничения при застройке (в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий дачных (садоводческих) объединений граждан, здания и сооружения»).
     1. Дачный жилой дом и хозяйственные постройки должны стоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 5 м.
     2. Минимальные противопожарные расстояния между крайними дачными жилыми домами – 12 метров. Противопожарные расстояния между строениями в пределах одного земельного участка не нормируются.
     3. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка должны быть:
* от жилого дома — 6 м;
* от стволов высокорослых деревьев — 4 метра, среднерослых — 2 метра, кустарников — 1 метр.

Расстояния от воздушных линий электропередач до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок. Деревья, высаживаемые у домов, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов. При размещении деревьев и кустарников следует применять нормы СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

* + 1. При возведении на индивидуальном земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 3 м от границы соседнего индивидуального земельного участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний земельный участок.
    2. Минимальное расстояние между постройками по санитарно - бытовым условиям должно быть:
* от жилого дома до ЛОС — 3 метра;
* от жилого дома до бани и сауны — 8 метров;
* от боковых границ участка – согласно Генплана застройки;

Указанные расстояния по санитарно - бытовым условиям должны соблюдаться как между

постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках. Допускается группировать и блокировать строения и сооружения на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке, по взаимному согласованию с собственниками соседних участков.

* + 1. Устройство выгребных ям на территории СНТ разрешается временно на срок не более 1 месяца с момента такого устройства.
    2. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее шириной не менее 3-х метров с гравийно-песчаной засыпкой или в ЛОС, расположенных на расстоянии не ближе 3 м от границы соседнего участка.

Хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет не допускается.

* + 1. Возведение на индивидуальном земельном участке строений и сооружений, превышающих размеры, стиль, материал постройки, установленные проектом организации и застройки территории СНТ для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.
    2. При отступлении от норм, собственник индивидуального земельного участка обязан письменно согласовать эскиз плана застройки своего участка с заинтересованными владельцами, собственниками или пользователями смежных участков. В случае письменного согласования, правообладатели смежных участков отказываются от будущих претензий в связи с нарушением их прав соседом, нарушившим нормы застройки. К члену СНТ/Владельцу, допустившему нарушение законодательных норм, нормативов, СНИПов вправе предъявлять претензии внешние органы архитектурного, санитарно-эпидемиологического и иного надзора и пр.
    3. Запрещается самостоятельно проводить любые гидротехнические работы ( зазыпку, копку канав, отводов дренажа) без согласования с правлением СНТ.
    4. Устройство искусственных водоемов и бассейнов возможно по согласованию с правлением СНТ, при обязательном соблюдении лимитов на водопользование либо с обязательной установкой на объекте водосчетчиков.
    5. Собственник обязан не допускать захламления и загрязнения территории участка.
    6. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с собственниками этих участков.
  1. При производстве подключения к инженерным сетям соблюдается следующий порядок:
     1. Заявление в Правление СНТ о желании и готовности подключения к инженерным сетям (сети).
     2. Получение ТУ от СНТ.
     3. Выполнение ТУ.
     4. Приемка со стороны управляющей компании выполненных ТУ. Составление акта.
     5. Получение письменного разрешения от Правления СНТ на подключение к инженерным сетям.
     6. Заключение договора с управляющей компанией на выполнение работ по подключению к инженерным сетям.

1. ОТВЕСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ

НАСТОЯЩИМИ ПРАВИЛАМИ

* 1. В случае нарушения положений настоящих Правил Членом Товарищества/Владельцем, он обязан:
* устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами Товарищества, возместить Товариществу в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;
* в случае причинения вреда имуществу Товарищества, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб;
* в случае причинения вреда имуществу Товарищества в результате ДТП, ущерб возмещается виновником ДТП посредством его полиса ОСАГО. Если выплата по ОСАГО не покрывает причиненный ущерб, оставшуюся сумму возмещает виновник ДТП;
* в случае, если с Индивидуального земельного участка производится складирование мусора/снега в Места общего пользования, либо если в Места общего пользования попадает мусор/грунт с индивидуального земельного участка, собственник Индивидуального земельного участка вызывается для составления соответствующего акта, либо обеспечивает уборку своими силами, либо компенсирует Партнёрству стоимость уборки мусора/грунта или вывоза снега на основании выставленного Товариществом счета. В случае неявки собственника или невозможности его прибытия в течение 1 (одного) дня акт составляется при участии свидетелей. После чего собственник компенсирует Товариществу стоимость уборки.
  1. В случае нарушения Членом Товарищества/Владельцем правил застройки земельных участков, Правление Товарищества вправе до устранения выявленных нарушений не выдавать заинтересованному лицу документы, необходимые ему для государственной регистрации права собственности в регистрирующем органе.
  2. В случае не исполнения Членом Товарищества/Владельцем обязанностей, установленных настоящим Положением, Правление Товарищества вправе ограничить Члену Товарищества/Владельцу пользование Имуществом общего пользования, а также внести представление в компетентные органы для проведения проверки и наложении мер взыскания.
  3. В случае грубого нарушения, повлекшего значительный ущерб, гибель имущества или людей, виновник привлекается к административной или уголовной ответственности, согласно действующих законодательных актов..