

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ПРОЖИВАНИЯ

в Ассоциации дачного некоммерческого партнерства «Вишневы Сад 2»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила застройки и проживания в Ассоциации дачного некоммерческого партнерства «Вишневы Сад 2» (далее – Правила) определяют требования к содержанию территории ассоциации дачного некоммерческого партнерства «Вишневы Сад 2» (далее – Партнерство), правила поведения на территории Партнерства, требования к доступу на территорию Партнерства, порядок ведения строительных работ на собственном земельном участке, а также ответственность за нарушение положений настоящих Правил, и направлены на обеспечение комфорта и безопасности нахождения Владельцев и иных лиц на территории Партнерства.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными для исполнения Владельцами и иными лицами, находящимися на территории Партнерства.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. Территория Партнерства – территория, расположенная в границах Партнерства по адресу: Московская область, Клинский район, д. Алексейково.

2.2. Владельец – лицо, осуществляющее дачное хозяйство в индивидуальном порядке.

2.3. Индивидуальный земельный участок – земельный участок в границах Территории Партнерства, принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином вещном или обязательственном праве и предназначенный для индивидуального использования.

2.4. Имущество общего пользования – имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах Территории Партнерства в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей.

2.5. Места общего пользования – земельные участки в границах территории Партнерства, на которых размещается Имущество общего пользования.

3. ТРЕБОВАНИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА И ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Владельец обязан соблюдать требования федерального, регионального и местного законодательства, а также настоящих Правил при нахождении на Территории Поселка.

3.2. Владельец обязан ознакомить с настоящими Правилами и требовать их соблюдения от лиц, совместно проживающих с ним, а также третьих лиц, находящихся на Территории Поселка по приглашению Владельца.

3.3. Владельец 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 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;
- 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;
- регулярно выкашивать траву для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды, как на своем земельном участке, так и перед ним.
- соблюдать меры предосторожности при пользовании предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

3.4. Владельец обязан соблюдать санитарно-гигиенические правила, а именно:

- содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо, фасады, другие части жилого дома (жилого строения), хозяйственно-бытовые сооружения, а также Индивидуальный земельный участок в целом;
- соблюдать чистоту и порядок на Территории Поселка;
- мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и прочее производить вне Мест общего пользования Территории Поселка; допускается мойка автомобилей в гаражах или 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 Партнерства.

- не допускать выезд техники с индивидуального земельного участка с грязными колесами.
- собирать мусор в специально выделенные контейнеры. 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 либо на расстоянии менее 1 метра от забора, а также сброс на тротуары, дороги и газоны и иные Места общего пользования.

3.5. В целях соблюдения санитарно-эпидемиологических норм (в том числе соблюдение тишины, комфортной жителям) на Территории Поселка, Владельцы и другие лица, постоянно или временно находящиеся на Территории Поселка обязаны соблюдать следующие правила по содержанию и нахождению на территории Поселка животных:

- запрещается содержать и разводить собак для бойцовых целей, 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, лоджиях и кровлях;
- 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 намордник;
- владельцы собак должны принимать возможные меры по предотвращению излишнего 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;

3.5.1. Вред, причиненный животными здоровью и/или имуществу лиц, находящихся на территории Поселка, возмещается владельцем животного.

4. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА

4.1. Владельцам, а также лицам, проживающим совместно с ним, арендаторам (нанимателям) жилого дома и помещений в нем, иным лицам, находящимся на Территории Поселка по приглашению Владельца запрещается:

- находиться в Местах общего пользования в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
- вести агитационную деятельность в Местах общего пользования;
- проводить, без письменного согласования с Партнерством, культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу (в том числе запускать ракеты, зажигать фейерверки и т.п.);
- использовать жилой дом и 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 Партнерством или с согласия руководства Партнерства;
- 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.

5. ПОРЯДОК ДОСТУПА НА ТЕРРИТОРИЮ ПОСЕЛКА

5.1. Круглосуточную охрану на Территории Поселка осуществляет специальное подразделение охраны частного охранного предприятия (далее – служба охраны), надзор, за деятельностью которого осуществляет Партнерство.

5.2. Документом, дающим право лицам проходить и проезжать на автомобиле через контрольно-пропускной пункт (далее – КПП) на Территорию Поселка является пропуск установленной формы, который может быть постоянным, временным или разовым.

5.3. Постоянный пропуск выдается Партнерством или иными лицами, которым делегировано такое право. Постоянный пропуск выдается Члену Партнерства/Владельцу, членам его семьи и другим лицам по письменному заявлению Члена Партнерства/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 Партнерства/Владелец подает письменное заявление соответствующего содержания.

5.4. Временный пропуск выдается Партнерством по письменному заявлению Члена Партнерства/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.

5.5. 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 Поселка может являться платным в соответствии с утвержденным решением общего собрания членов Партнерства тарифом.

5.6. Во время нахождения гостевого автотранспортного средства на Территории Поселка разовый пропуск должен находиться на видном месте, в салоне автомобиля.

5.7. Запрещается длительная, более 5 минут, стоянка автотранспортных средств на проезжей части дорог Поселка, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) пассажиров (грузов). При этом погрузка (выгрузка)

грузов не должна занимать более 15 минут. При нарушении указанных выше требований, на Члена Партнерства/Владельца, к которому приехал автомобиль, налагается штраф за неправильную парковку в размере 1 000 (одной тысячи) рублей, а автотранспортное средство может быть эвакуировано по решению Председателя Партнерства, с последующим возмещением затрат на эвакуацию владельцем автотранспортного средства.

Указанные выше санкции не применяются в период проведения массовых мероприятий на территории поселка, организованных по решению Правления Партнерства, а также в случае парковки в месте заезда (не перегораживая проезжую часть) на собственный Индивидуальный земельный участок или Индивидуальный земельный участок иного члена Партнерства, на котором не ведутся строительные работы и/или отсутствует застройка, при условии отсутствия претензии со стороны владельца данного участка ввиду невозможности въезда/выезда с участка.

5.8. Запрещается загромождать проезжую часть автотранспортными средствами, а также заезжать на постоянно или временно закрытые Партнерством для проезда территории и останавливаться в запрещенных Партнерством местах.

5.9. Запрещается использовать автомобильные звуковые сигналы на территории Поселка 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 Поселка со скоростью, превышающей 20 км/ч.

5.10. Запрещается располагать автотранспорт на газонах.

5.11. Запрещается проезжать на автомобиле по центру дорожного полотна для предотвращения появления «колеи». В сырую погоду учитывать скользкость покрытия, в сухую погоду – не поднимать пыль с колес.

5.12. Запрещается использовать для доставки грузов автомобили полной массой с грузом более 1,5 тонн в период весеннего паводка – после снеготаяния (ориентировочно с 15 марта по 15 мая).

5.13. 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 Партнерства.

6. ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

6.1. Собственник индивидуального земельного участка расположенного на территории Партнерства на своем участке может возвести в соответствии с индивидуальным проектом или по проекту многократного применения дом сезонного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля.

6.1.1. Для организации доступа на территорию Поселка рабочих, осуществляющих строительные-монтажные работы на Индивидуальных земельных участках, Владелец передает в Правление Партнерства 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 согласованной с Председателем заявки.

6.1.2. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном земельном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. Партнерство не несет ответственности за сохранность строительных материалов, инструментов и оборудования

6.1.3. Въезд на территорию Поселка автотранспорта с грузами и строительной техникой осуществляется только при наличии заявки от Владельца либо его доверенного лица в адрес Партнерства. Во избежание нанесения ущерба Имуществу общего пользования, 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.

6.1.4. Вывоз имущества (строительных материалов, оборудования и т.п.) с территории поселка осуществляется при наличии подписанного Владельцем разрешения на вывоз, содержащего перечень вывозимого имущества.

6.1.5. Лицам, осуществляющим строительные-монтажные работы, запрещается находиться на территории Партнерства в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения. Лица, нарушившие указанный запрет, будут незамедлительно выдворены с Территории Поселка, а выданные им пропуска – аннулированы.

6.1.6. Запрещается пребывание рабочих, осуществляющих строительные-монтажные работы на Индивидуальных земельных участках в Местах общего пользования Партнерства. 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.

6.2. Ограничения при застройке (в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий дачных (садоводческих) объединений граждан, здания и сооружения»).

6.2.1. Жилое строение, дом и хозяйственные постройки должны стоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 5 м.

6.2.2. Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках – 10м.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

6.2.3. Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка должны быть:

- от жилого дома — 3 м;
- от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м, кустарников — 1м.

6.2.4. 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 участок.

6.2.5. Минимальное расстояние между постройками по санитарно – бытовым условиям должно быть:

- от жилого дома и погреба до уборной — 12 м;
- от жилого дома до душа, бани и сауны — 8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства — 8 м;
- от колодца до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны — 12 м

Указанные расстояния по санитарно – бытовым условиям должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6.2.6. Устройство выгребных ям на территории Партнерства разрешается временно на срок не более 1 месяца с момента такого устройства.

6.2.7. 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 других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 4 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет только по специально организованной площадке дренирования, которая находится на расстоянии более 4-х метров от границы участка. Каждый собственник земельного участка, имеющий септик любой модификации, обязан ежегодно предоставлять в Администрацию АДНП документы подтверждающие факт проведения ежегодного технического обслуживания(дата исчисляется с момента установки и начала эксплуатации оборудования).

6.2.8. Возведение на индивидуальном земельном участке строений и сооружений, превышающих размеры, стиль, материал постройки, установленные проектом организации и застройки территории Партнерства для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

6.2.9. 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 собственника соседа, нарушившим нормы застройки, но к собственнику участка, допустившему нарушение норм, вправе предъявлять претензии внешние органы по архитектурного, санитарно-эпидемиологическому надзору и пр.

6.2.10. Возведение забора.

6.2.10.1. Собственник индивидуального земельного участка в срок не позднее 3 (трех) лет с момента приобретения земельного участка обязан возвести забор вдоль границы между поселковой дорогой АДНП «Вишневым Сад 2» и внешней стороной земельного участка Собственника высотой 2 метра. Перечень обязательных материалов при возведении указанного забора:

- металлический профнастил (евроштакетник) окрашенным по RAL -8017, высотой 2 метра.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ, УСТАНОВЛЕННЫХ НАСТОЯЩИМИ ПРАВИЛАМИ

7.1. В случае нарушения положений настоящих Правил Владельцем, составляется и подписывается Сторонами в 2 (двух) экземплярах Акт о нарушении положений настоящих Правил, после чего Владелец обязан:

- уплатить в Партнерство штраф в размере 2 000 (Две тысячи) рублей 00 копеек за каждое допущенное нарушение (на основании Протокола б/н от 05.09.2016 года);

- устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами Партнерства, возместить Партнерству в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

- в случае причинения вреда имуществу Партнерства, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб. В случае причинения вреда имуществу Партнерства в результате ДТП, ущерб возмещается посредством полиса ОСАГО виновника. 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 и либо обеспечивает уборку своими силами, либо компенсирует Партнерству стоимость уборки мусора/грунта или вывоза снега на основании выставленного Партнерством счета. В случае неявки собственника или невозможности его прибытия в течение 1 (одного) дня акт составляется при участии свидетелей. После чего собственник компенсирует Партнерству стоимость уборки.

7.2. В случае не исполнения Владельцем обязанностей, установленных настоящим Положением, Правление Партнерства вправе ограничить Владельцу пользование Имуществом общего пользования.