

УТВЕРЖДЕНО
Решением общего собрания членов
СНТСН «Подолье»



Председатель собрания

В.П. Панасюк

Свод правил землепользования, застройки и проживания на территории СНТСН «Подолье»



город Москва
2019 год

СОДЕРЖАНИЕ:

- 1. Область применения свода правил. Основные Термины и определения**
- 2. Объекты общего пользования и инженерные коммуникации.**
 - 2.1 Характеристика объектов общего пользования
 - 2.2 Порядок использования объектов общего пользования
 - 2.3 Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций дачного поселка.
- 3. Правила поведения на территории дачного поселка**
 - 3.1 Общие правила поведения на территории дачного поселка
 - 3.2 Порядок въезда/выезда на территорию дачного поселка
 - 3.3 Правила движения и стоянки транспортных средств на территории дачного поселка
 - 3.4 Обеспечение безопасности на территории дачного поселка.
- 4. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ на территории дачного поселка**
 - 4.1 Строительные работы
 - 4.2 Ремонтные работы
- 5. Порядок информирования членов СНТСН «Подолье» о решениях органов управления.**

1. Область применения свода правил. Основные Термины и определения

Настоящий свод правил землепользования, застройки и проживания на территории Дачного поселка «Подолье» (далее – Правила) определяет правила поведения лиц, находящихся на территории Дачного поселка «Подолье», порядок использования объектов инфраструктуры дачного поселка и его застройки, общие принципы развития дачного поселка и управления им. Действие настоящих Правил направлено на:

- обеспечение эффективной и долговременной эксплуатации объектов общего пользования дачного поселка
- сохранение и улучшение имиджа дачного поселка;
- повышения уровня безопасности на территории дачного поселка.

Настоящие Правила являются обязательным к исполнению как участниками дачного поселка, лицами, постоянно пребывающими с ними на территории дачного поселка, гостями дачного поселка, арендаторами владений на территории дачного поселка, так и органами управления поселком.

Участник дачного поселка обязан довести настоящие Правила до всех лиц, постоянно пребывающих с ним на территории дачного поселка, гостей дачного поселка, приглашенных данным участником, арендаторов владений на территории дачного поселка, с которыми участник дачного поселка заключил договор аренды владения или иной договор об использовании владения. Участник дачного поселка несет субсидиарную ответственность за нарушения, допущенные лицами, постоянно пребывающими с ним на территории дачного поселка, гостями дачного поселка, приглашенными данным участником, арендаторами владений на территории дачного поселка, с которыми участник дачного поселка заключил договор аренды владения или иной договор об использовании владения.

Для целей настоящих Правил используются следующие термины и определения:

Поселок – совокупность владений членов СНТСН «Подолье» и имущества, принадлежащего СНТСН «Подолье».

Участник дачного поселка (также именуемый Участник) - член дачного потребительского кооператива «Подолье».

Гость дачного поселка – лицо, приглашенное Участником дачного поселка или органами управления дачного поселка.

Владение участника дачного поселка – принадлежащие участнику дачного поселка земельный участок и недвижимое имущество, расположенное на нем.

Администрация дачного поселка – Правление СНТСН «Подолье», возглавляемое

Председателем правления, а также лица, уполномоченные СНТСН «Подолье» в силу трудовых отношений или заключенных гражданско-правовых договоров.

Председатель правления – лицо, избранное на должность председателя правления в соответствии с Уставом СНТСН «Подолье».

Служба охраны – лица, в силу выполнения трудовых обязанностей или во исполнение гражданско-правовых договоров, заключенных с СНТСН «Подолье», осуществляющие контроль за обеспечением порядка на территории дачного поселка и охрану территории дачного поселка.

Административное здание - строение, в котором располагаются органы управления поселка, эксплуатационная служба, служба охраны.

Въездная группа – комплекс, включающий в себя строение для охраны, въездные автоматические ворота, систему видеонаблюдения и контроля доступа на территорию дачного поселка

Фасадные ограждения – совокупность ограждений владений участников дачного поселка, расположенных на границе владений и земель общего пользования или на границе владений участников дачного поселка, являющихся внешними границами дачного поселка.

Внутренние ограждения - совокупность ограждений владений участников дачного поселка, не являющихся фасадными.

Объекты общего пользования – составные части дачного поселка, определенные в качестве мест общего пользования в соответствии с разделом 2 настоящих правил.

Внутрипоселковая ЛЭП – линия электроснабжения, обеспечивающая электроснабжение мест общего пользования дачного поселка и владений участников дачного поселка.

Точка подключения – место технологического подключения владения участника дачного поселка к внутрипоселковой ЛЭП, оборудованное приборами учета потребляемой электрической энергии, а также место технологического подключения владения участника дачного поселка к иным линейным инженерным сетям.

Ливневая канализация – совокупность инженерных сооружений, направленных на отвод дождевых и талых вод с территории дачного поселка.

Схема размещения зон жилой застройки – схема расположения зон застройки и их целевого назначения, расположенных на земельных участках участников дачного поселка, разработанная в соответствии с градостроительными нормами.

2. Объекты общего пользования и инженерные коммуникации

2.1. Характеристика объектов общего пользования

К объектам общего пользования относятся:

- а) Дороги внутрипоселковые.
- б) Разворотные площадки
- в) Гостевая автостоянка
- г) Газоны на землях общего пользования д)
- Спортивная и детская площадка е)
- Контейнерная площадка для сбора мусора
- ж) Земельные участки, принадлежащие СНТСН «Подолье», и не занятые объектами

общего пользования

- з) Трансформаторная подстанция (ТП)
- и) Административное здание
- к) Внешнее ограждение (забор)
- л) Неуказанные выше объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч.

внутрипоселковые ЛЭП, внутрипоселковый газопровод

- м) Доска объявлений

Объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между Участниками.

Участник обязуется бережно относиться к объектам общего пользования, а также обеспечивать бережное отношение к ним со стороны своих гостей и арендаторов.

2.2. Порядок использования объектов общего пользования

Объекты общего пользования подразделяются на объекты общего и специального режима использования.

К объектам общего режима использования относятся:

- а) Дороги внутрипоселковые.
- б) Разворотные площадки
- в) Гостевая автостоянка
- г) Газоны на землях общего пользования
- д) Спортивная и детская площадка
- е) Земельные участки, принадлежащие СНТСН «Подолье», и не занятые объектами общего пользования

Данные объекты являются общедоступными, порядок их использования определяется правилами поведения на территории дачного поселка.

При этом запрещается без согласования с администрацией дачного посёлка производство каких-либо работ на земельных участках, отнесенных к общедоступным и имеющим общий режим использования, в том числе возведение любых зданий, сооружений (легких конструкций), а также посадка, вырубка, пересадка зеленых насаждений, демонтаж или перенос съезда с внутрипоселковых дорог на территорию Владения, демонтаж, ремонт и смену уличных указателей.

Запрещается сброс хозяйственных вод, ядовитых либо сильно пахнущих химических веществ на земли общего пользования, ливневую систему, или на территорию Владений других участников.

Объекты, имеющие специальный режим использования, эксплуатируются в порядке, определенном администрацией дачного поселка.

2.3. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций дачного поселка.

Инженерное обустройство поселка выполняется в соответствии с генеральным планом и проектом – планировки поселка, на основании выданных технических условий и согласований специализированных организаций.

Инженерные коммуникации не подлежат разделу и закреплению любой его части между Участниками.

Подключение Владений к инженерным сетям дачного поселка осуществляется в соответствии с техническими условиями выданными администрацией дачного посёлка.

В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения Владения к вышеназванным сетям администрация дачного посёлка производит их отключение без информирования Участника.

Использование и эксплуатация инженерных сетей дачного поселка, регламентируются СНиП, правилами эксплуатации и иными нормативными документами.

В случае принятия общим собранием членов СНТСН «Подолье» решения об организации освещения дачного поселка, осветительные приборы могут быть смонтированы специализированной организацией на опорах внутрипоселковой ЛЭП с необходимой для обеспечения приемлемой степени освещенности частотой, при этом участникам запрещается самостоятельно производить работы, связанные с ремонтом или заменой электрооборудования в системе освещения дачного поселка.

В случае обнаружения каких-либо неполадок в инженерных коммуникациях дачного поселка, участник обязан незамедлительно проинформировать о них администрацию дачного посёлка.

3. Правила поведения на территории дачного поселка

3.1 Общие правила поведения на территории дачного поселка

В целях защиты права всех Участников посёлка на тишину и невмешательство в частную жизнь *запрещается*:

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии на Объектах общего пользования;
- на внутрипоселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта;
- наносить на внешние и фасадные заборы, здания, объекты общего пользования, дорожные

- покрытия надписи и расклеивать без разрешения администрации дачного посёлка объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- загрязнять и засорять объекты общего пользования;
- использовать Владение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, рекламных объектов) и в производственных целях;

Участникам рекомендуется:

- соблюдать тишину на территории дачного посёлка с 22.00 до 07.00 часов;
- не вести агитационную деятельность на территории дачного посёлка;

Участник обязуется:

- обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при строительстве, эксплуатации, содержании, ремонте, перестройке и модернизации домов и иных строений или их частей без нанесения ущерба Владению или посёлку в целом, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц;
- знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у него в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности;
- сообщить администрации дачного посёлка координаты, номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации;
- соблюдать санитарно-гигиенические правила, а также чистоту и порядок на территории Владения и дачного поселка в целом;
- не устанавливать, не подключать и не 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 отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учёта ресурсопотребления.

В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки на территории посёлка запрещено:

- содержание животных, нарушающих спокойствие жителей посёлка;
- выгул животных на объектах общего пользования.

3.2 Порядок въезда/выезда на территорию дачного поселка

Документом, дающим право лицам проходить и проезжать через контрольно-пропускной пункт (далее «КПП») на территорию дачного посёлка, является пропуск (постоянный или временный).

Постоянный пропуск выдаётся Участникам, членам их семей и другим лицам по письменному заявлению Участника в администрацию дачного посёлка. В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер).

Временный пропуск выдаётся по письменной заявке Участника или доверенного лица Участника. В письменной заявке указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер), срок, на который испрашивается пропуск.

Временный пропуск оплачивается Участником по тарифу, установленному на момент оформления пропуска.

Заявка на временный пропуск должна быть сообщена заблаговременно путем сообщения заказа по телефону или другим доступным способом.

Во время нахождения гостевого автомобиля на территории посёлка необходимо разместить временный пропуск на видном месте в автомобиле.

Стоянка автомобилей в местах общего пользования не должна превышать 1 часа вне специально отведённых для стоянки мест. Стоянка грузовых автомобилей на территории посёлка, если это не связано с посадкой (погрузкой) или высадкой (выгрузкой) людей (грузов), не допускается.

При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию посёлка беспрепятственно в любое время суток с последующим уведомлением руководителя охраны.

3.3 Правила движения и стоянки транспортных средств на территории дачного поселка

На территории дачного посёлка пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами.

В случае участия в дорожном движении по территории дачного посёлка участник, арендатор, а также их гости обязаны:

- соблюдать на территории дачного посёлка Правила дорожного движения, при этом на территории дачного поселка установлены ограничения аналогичные ограничениям, установленным Правилами дорожного движения в жилой зоне;
- двигаться по территории дачного посёлка со скоростью не более 20 км/час;
- не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, малых архитектурных форм, технических средств регулирования дорожного движения, на газонах;
- не использовать на территории посёлка подачу звуковых сигналов;
- не пользоваться в тёмное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать через постоянно или временно закрытые администрацией дачного поселка для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещённых Правлением посёлка местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику на территории своего Владения, либо на Землях общего пользования только в отведённых для этого местах.
- соблюдать пропускной режим.

3.4 Обеспечение безопасности на территории дачного поселка

Круглосуточную охрану территории дачного посёлка осуществляет подразделение охраны, контроль за деятельностью которого осуществляет администрация дачного посёлка.

В обязанности охраны входит:

- предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории объектов общего пользования;
- обеспечение пропускного режима на территории дачного посёлка;
- охрана периметра дачного посёлка.

Участники имеют право подключать Владения к охранной сигнализации, уведомив об этом Администрацию дачного поселка

Участники обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям лиц, пребывающих на территории дачного посёлка, и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;
- уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- иметь в своих помещениях и строениях, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь;
- предоставлять возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Участникам строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;
- не применять свечи, хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару, не в специально отведенных для этих целей местах.
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

При эксплуатации Участниками печного отопления (каминов) запрещается:

- оставлять без присмотра топящиеся печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям;
- располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином);
- применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин, дизельное топливо и другие легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- топить углём, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива;
- перекаливать печи (камины).

На территории дачного посёлка допускается пользование грилями-барбекю, мангалами и жаровнями, а также разведение костров для сжигания бытовых отходов, мусора и др. в специально отведенных или приспособленных для этих целей местах и с соблюдением мер пожарной безопасности.

Категорически запрещается расположение кострищ или иных огнеопасных объектов ближе, чем на 8,0 м, к ограждению Владения и на 12,0 м. по отношению к лесной зоны (границы) Владения.

Участники имеют право подключать владения к пожарной сигнализации, уведомив об этом Администрацию дачного поселка.

В случае, если Участник и члены его семьи намереваются отсутствовать в посёлке в течение длительного срока, в целях безопасности и сохранности личного имущества, а также имущества Объектов общего пользования, Участник обязан оставить в администрации дачного посёлка координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей, для доступа сотрудников аварийных служб на территорию Владения, в случае такой необходимости, для предотвращения или устранения аварийной или иной ситуации.

4. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ на территории дачного поселка

4.1 С целью создания единого архитектурного облика Поселка рекомендуется при строительстве жилых домов и хозяйственных построек ориентироваться на следующие материалы наружной отделки:

- отделка фасадов: облицовочный кирпич, плитка под кирпич или дикий камень, штукатурка, также допускается строительство из клееного бруса, оцилиндрованного бревна и профилированного бруса. Каркасное строение с отделкой наружных стен – имитация бревна.
- кровля цементно-песчаная, керамическая или битумная черепица, также допустимо применение металлочерепицы или мягкой кровли.

4.2 Строительные работы

Участник имеет право:

- на строительство дома или жилого строения на своем земельном участке с учетом схемы размещения зон жилой застройки, при этом строительство должно производиться из сертифицированного доброкачественного материала
- На строительство дополнительных надворных построек:
 - а) баня;
 - б) гараж;
 - в) беседки.

4.3. Начало строительства производиться после получения разрешения уполномоченных органов на производство строительно-монтажных работ. Участник обязан:

- Вести строительные работы в соответствии с требованиями СНиП, другой нормативно-технической документацией в области строительства и утверждённым проектом

- Не превышать двенадцатиметровую высоту конька крыши возводимых объектов
- Сдать объект строительства в установленном порядке
- Обеспечить соблюдение фасадного решения возводимого объекта к моменту ввода возводимого объекта в эксплуатацию.

4.4. На земельных участках владельцам не разрешается:

- строительство жилых домов с количеством более трех этажей (включая подземные) и отметкой конька кровли выше 12 м над уровнем земли для домов со скатной кровлей;
- строительство жилых домов с количеством более двух надземных этажей и отметкой парапета выше 9,0 м над уровнем земли для домов с плоской кровлей;
- строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, мини гостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования.
- застройка территории между лицевым фасадом жилого дома и ограждением со стороны улицы или проезда;
- строительство асфальтированных пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;

4.5. Минимальные расстояния до красной линии улиц должны быть не менее: -

- от жилого строения (или дома) - 5 м;
- от хозяйственных построек - 5 м.

4.6. Минимальные расстояния от границ участков, смежных с тупиковыми проездами, должны быть не менее:

- от жилого строения (или дома) – 7,5 м;
- от хозяйственных построек - 3 м.

4.7. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть не менее:

- от жилого строения (или дома) и от хозяйственных построек - 7,5 м
- от малых архитектурных форм - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 3 м;
- от кустарника - 1 м.

4.8. Ограждение земельных участков со стороны улиц и проездов должно выполняться в соответствии с правилами. и возведено в следующем исполнении:

Вариант 1. Кирпичные столбы квадратного сечения (250х250мм - 380х380мм) из облицовочного керамического кирпича, с облицовкой плиткой под керамический кирпич, высотой до 2 м. Шаг столбов 2 - 3 м, цокольная часть ограждения выполняется на высоту 500 мм от уровня земли. Пространство между столбами заполняется деревянным забором, типа «шахматка», с вертикальным или горизонтальным расположением досок. Высота ограждения не должна превышать 2 м. Ворота и калитка должны быть выполнены в одном стиле с рядовой секцией забора. При необходимости, на столбах возможно размещение уличных светильников;

Технические характеристики забора:

Столб кирпичный квадратного сечения (250х250мм - 380х380мм) из облицовочного керамического кирпича, с облицовкой плиткой под керамический кирпич, высотой до 2 м. Шаг столбов 2 - 3 м

Цокольная часть – фундамент ростверк-лента;

Секции забора состоят из деревянных планок 100-140*20 мм в шахматном порядке, доска влажностью 15-16%;

Окраска 2 раза;

Вариант 2. Кирпичные столбы квадратного сечения (250x250мм - 380x380мм) из облицовочного керамического кирпича, с облицовкой плиткой под керамический кирпич, высотой до 2 м. Шаг столбов 2 - 3 м. Цокольная часть ограждения выполняется на высоту не более 500 мм от уровня земли. Пространство между столбами заполняется кованными металлическими секциями. Высота ограждения не должна превышать 2 м. Ворота и калитка должны быть выполнены в одном стиле с рядовой секцией забора. При необходимости, на столбах возможно размещение уличных светильников;

Технические характеристики забора :

Столб кирпичный квадратного сечения (250x250мм - 380x380мм) из облицовочного керамического кирпича, с облицовкой плиткой под керамический кирпич, высотой до 2 м. Шаг столбов 2 - 3 м;

Цокольная часть - фундамент ростверк-лента;

Секции забора состоят из кованных металлических элементов;

-Ограждение между соседними участками выполняется по согласованию между соседями, при этом не допускается применять глухие ограждения и ограждения высотой более 2 м;

-Предлагается использовать озеленение ограждения вьющимися растениями;

-Запрещается установка ограждений с нарушением границ, определенных Свидетельством о государственной регистрации права на земельный участок.

-Участник обязан соблюдать утвержденный архитектурный стиль фасадного ограждения.

До начала строительно-монтажных работ Участник:

1. Направляет администрации дачного посёлка заявление в произвольной форме, в котором указывает наименование (назначение) строящегося объекта, его основные характеристики (размер, потребляемую мощность, режим работы и т.д.), планируемое месторасположение, а также прилагает к заявлению всю необходимую строительную, разрешительную или инженерно-эксплуатационную документацию на объект, ксерокопию проекта.
2. Администрация дачного посёлка в течение 2-х недель с момента подачи заявления принимает решение о возможности подключения данного объекта к инженерным коммуникациям дачного поселка, исходя из имеющихся максимально разрешенных мощностей подключения.

4.3 Ремонтные работы

Ремонт и обустройство Владения, участник производит за свой счёт с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих разрешительную документацию на производство строительно-монтажных и проектных работ.

Перед началом производства ремонтных работ Участник уведомляет администрацию дачного посёлка о назначении ответственного представителя строительной организации, написав заявление в службу охраны.

Организации и физические лица, привлеченные Участником для производства ремонтных работ, обязаны соблюдать и руководствоваться СНиП.

Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. грунта), инструментов и мусора на объектах общего пользования;

Участник для выполнения работ, связанных с вмешательством в проект и оборудование застройки по изменению электропроекта и подключения к коммуникациям, привлекает

лицензированные организации; такие работы проводятся при условии осуществления технического надзора администрации дачного посёлка и их предварительным согласованием.

При проведении ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж секций внешнего забора посёлка, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов.

5 Порядок информирования членов СНТСН «Подолье» о решениях органов управления.

Информация о принятых решениях органами управления СНТСН «Подолье» подлежит размещению на досках объявления.

