

Утверждено
собранием членом Совета
Некоммерческого партнерства землевладельцев
и домовладельцев поселка «Южные горки-2»
Протокол б\н от 09.10.2016 г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

на территории Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка
«Южные горки-2»
(ОГРН 1105000002491)

Настоящие правила приняты для безопасного и комфортного проживания на территории поселка «Южные горки-2» и обязательны для всех присутствующих на его территории. Владелец несет ответственность за соблюдение настоящих Правил лицами, находящимися на территории поселка по его приглашению.

I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Поселок – коттеджный поселок «Южные горки», расположенный в пос. Мещерино городского поселения Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области.

Участок – земельный участок в установленных границах, расположенный на территории Поселка, принадлежащий лицу на праве собственности и предназначенный для использования лицом в целях индивидуального жилищного строительства.

Домовладение – объекты капитального и некапитального строительства, используемые для проживания людей (жилой дом, жилой блок односемейного блокированного дома и вспомогательные объекты).

Владелец – лицо, владеющее Участком согласно акту приема-передачи, подписанному с собственником Участка, либо лицо, являющееся собственником Участка.

Подрядчик – третье лицо, привлекаемое Владелцем в случае самостоятельной застройки последним принадлежащего ему Участка.

Общая территория – вся территория в границах Поселка, расположенная за пределами территории Участков, с находящимся на ней движимым и недвижимым имуществом, предназначенная для обслуживания Владелцев и доступа к Участкам. В состав Общей территории входят: все земельные участки вне территорий индивидуальных участков, объекты инженерной инфраструктуры, пешеходные и транспортные дороги, оградительные сооружения, водоёмы, детские и спортивные площадки, зелёные насаждения и другие подобные объекты.

Территория поселка - территория Поселка, включающая в себя территорию Участков и Общую территорию, ограниченная расположенным по периметру Поселка забором.

НП - Некоммерческое партнерство землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (ОГРН 1105000002491).

Совет партнерства - коллегиальный исполнительный орган Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2», ОГРН 1105000002491 (полномочия см. в Уставе НП).

II. ПРАВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Порядок возведения сооружений на Участке

1.1. Владелец осуществляет строительство на Участке только при условии получения разрешения на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае нарушения указанного обязательства Владелец несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

1.2. В целях создания и сохранения единого архитектурного стиля застройки Поселка (на основании Правил землепользования и застройки городского поселения Горки Ленинские, утвержденные советом депутатов 20.12.2012г.) Владелец обязан вести строительство дома с учетом следующих требований и ограничений:

- минимальный размер земельного участка для строительства жилого дома - 400 кв.м.
- максимальный процент застройки участка – 60% (для односемейных отдельностоящих домов), 70% (для односемейных блокированных домов)
- максимальное количество этажей – 3 (три), включая цокольный этаж;
- расстояние между дворовым фасадом дома и границей Участка должно составлять не менее 5 (пять) метров;
- расстояние между боковыми фасадами дома и границей Участка должно составлять не менее 3 (три) метров;
- территория Участка между дорогой и дворовым фасадом дома не подлежит застройке,
- при проектировании хозяйственных построек (гараж, беседка и пр.) ближе трех метров к границам Участка необходимо согласование с владельцами соседних участков. При этом хозяйственные постройки следует размещать от границ Участка на расстоянии не менее 1 м (одного метра);
- расстояние между основными строениями и индивидуальными банями должно составлять не менее 8 (восемь) метров;
- ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть прозрачными;

1.3. Владелец обязан завершить строительство жилого дома на Участке в течение трех лет с момента приобретения права собственности на Участок (на основании ст.284 ГК РФ). В противном случае Владелец несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

1.4. Все работы за границей Участка (в т.ч. подключение к магистральным сетям коммуникаций Поселка, работы по благоустройству прилегающей территории и т.п.) могут проводиться только на основании технических условий, выданных Советом партнерства. Технические условия выдаются на основании письменного заявления Владельца Участка.

2. Порядок нахождения и проведения работ на Территории поселка

2.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в Поселке на главном въезде на Территорию поселка устанавливается контрольно-пропускной пункт (далее - «КПП»).

2.2. Въезд на территорию осуществляется строго через КПП.

2.3. Владельцы оформляют постоянные пропуска для въезда на Территорию поселка. Данные пропуска оформляются в Совете партнерства при наличии копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иных документов, подтверждающих право собственности на Участок, и документов, удостоверяющих личность (в соответствии с Положением о пропускном режиме).

2.4. При застройке на своём Участке с привлечением Подрядчика Владелец оформляет доверенность на Подрядчика на право проведения работ на Участке и сообщает Совету партнерства о времени нахождения Подрядчика на Территории поселка.

2.5. Ввоз и вывоз строительного и других материалов в период строительства осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного Подрядчиком. Получать пропуска имеет право только Подрядчик, на которого оформлена доверенность Владельцем.

2.6. Владелец участка или Подрядчик, осуществляющий строительство на Участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на Территорию поселка, список всех рабочих, проживающих на Территории поселка, а также оформить пропуска на транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на Территорию поселка.

2.7. Въезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) на Территорию поселка осуществляется только при наличии разового пропуска на въезд тяжёлой строительной техники и, в сопровождении их до участка Владельцем или представителем Владельца участка. Охраной ведется учет всех автомобилей, въезжающих на Территорию поселка по разовым пропускам.

- 2.8. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории Участка. Если такие работы необходимо производить с Общей территории, это не должно препятствовать движению транспорта и доставлять неудобства жителям Поселка.
- 2.9. Строительные и иные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить на территории только с 9:00 до 18:00 часов в будние дни.
- 2.10. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на Общей Территории поселка.
- 2.11. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, тротуарам, ограждениям или деревьям и другим элементам благоустройства, Владелец обязан произвести восстановительные работы за свой счет и собственными силами в сроки, согласованные с Советом партнерства. В ином случае Владелец возмещает причиненный ущерб в соответствии со сметой представленной Советом партнерства. К Владелцу могут быть применены ограничительные меры по проезду большегрузного транспорта к Участку до устранения ущерба.
- 2.12. Находящиеся на территории Участка рабочие должны соблюдать санитарно-технические нормы, в том числе установленные НП, а также соблюдать нормы пожарной безопасности и общественного порядка.
- 2.13. Весь строительный материал, находящийся на Участке, должен быть складирован в определенном месте Участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несёт ответственность сам Владелец или Подрядчик.
- 2.14. Владелец должен установить специальный контейнер для сбора строительного мусора и вывозить мусор по мере заполнения контейнера.
- 2.15. Участок, на котором ведутся строительные работы, должен иметь ограждение высотой не менее 2м (п.6.2.2 СНиП12-03).
- 2.16. Сотрудникам подрядных организаций, а также иным строителям и рабочим, осуществляющим работы на Территории поселка, категорически запрещается употреблять спиртные напитки на Территории поселка и находиться на Территории поселка в нетрезвом состоянии.
- 2.17. В случае выявления нарушений условий настоящих Правил, а также требований законодательства со стороны Подрядчика, НП имеет право приостановить работы, производимые Подрядчиком и ограничить доступ рабочих и спецтехники на Территорию Поселка.
- 2.18. При проведении общестроительных и специальных видов работ Подрядчик должен руководствоваться Градостроительным Кодексом РФ, действующими техническими регламентами, сводами правил, иными обязательными нормативными правовыми документами, а также настоящими Правилами. Владелец обязан ознакомить Подрядчика с настоящими Правилами и полностью несет ответственность за нарушения, допущенные Подрядчиком.
- 2.19. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны НП являются следующие условия:
- весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован строго в границах Участка и вывезен за счёт средств Владельца;
 - с момента начала строительных работ Участок должен быть огражден и обеспечен биотуалетом;
 - по мере загрязнения и по обоснованному требованию НП Владелец должен производить уборку дороги Общей территории в непосредственной близости с застраиваемым Участком;
 - Подрядчик должен выполнять все предписания технической службы НП;
 - Подрядчик обязан обустроить въезд на строительную площадку с твердым покрытием;
 - Подрядчик обязан обеспечить мойку колес автотранспорта, выезжающего со строительной площадки.
- 2.20. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, влекут привлечение к ответственности в соответствии с законодательством РФ и настоящими Правилами.

3. Порядок подключения к инженерным сетям

На территории НП предусмотрены следующие инженерные сети:

- Кабельные сети электроснабжения;

- Сети канализации;
- Сети водоснабжения;
- Газовые сети;
- Сети связи.

3.1. Для подключения к инженерным сетям используются только утвержденные Советом партнерства схемы подключения

3.2. Подключение к инженерным сетям производится на основании технических условий, выдаваемых собственниками сетей по письменному заявлению от Владельца Участка.

3.3. Подключение жилого дома, а также любых иных строений на участке к инженерным сетям Поселка возможно только при наличии узлов учета. Узлы учета (счетчики) устанавливаются: для учета электроэнергии – за границей индивидуального участка (на участке общего пользования), для учета воды, газа – в жилом доме.

3.4. Все работы по подключению к инженерным сетям осуществляются за счет Владельцев земельных участков. Самовольное подключение к инженерным сетям Поселка запрещено.

4. Полномочия НП

4.1. НП, посредством уполномоченных лиц и организаций осуществляет контроль за любым строительством на Территории поселка. В случае выявления нарушений правил ведения строительных работ и/или повреждения сетей, строений коммуникаций, дорог, ограждения, элементов благоустройства и иных объектов, находящихся на Территории поселка, Владельцем или подрядной организацией, с которой у Владельца заключен соответствующий договор, Владелец обязан за свой счет и собственными силами устранить выявленные нарушения либо уплатить сумму компенсации в НП за восстановительные работы, необходимые для устранения последствий причиненного ущерба.

III. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

1. Правила пользования Участком и Домовладением

Владельцы обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности объектов капитального и некапитального строительства или их частей без нанесения ущерба Территории поселка, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

Обязанности Владельцев земельных участков:

- соблюдать законодательство Российской Федерации, Устав и настоящие Правила;
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- соблюдать правила пользования объектами инженерной инфраструктуры;
- соблюдать чистоту и порядок на территории.
- собирать мусор в контейнеры, выставленные на специально предназначенные площадки;
- обеспечивать доступ на Участок уполномоченным лицам НП для проведения проверок;
- бережно относиться к объектам инфраструктуры Территории поселка, в том числе к зеленым насаждениям, указателям улиц, фонарям уличного освещения, дорожным знакам, сооружениям на спортивной и детской площадках;
- бороться с распространением сорных растений на Участке и прилегающей к нему Территории поселка;
- при обнаружении неисправностей в инженерных сетях немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом в Совет партнерства.

2. Ограничения при использовании и содержании Участков и Домовладений

2.1. Владельцам земельных участков запрещается использовать Домовладение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, фермерских хозяйств и др.), под офисы, и в производственных целях, если такая деятельность противоречит действующим правилам землепользования и застройки земельных участков. Не допускается организация частных гостиниц на территории поселка;

2.2. Высадка деревьев и кустарников за пределами земельного участка допускается при условии письменного согласования мест высадки с уполномоченным представителем НП.

2.3. Запрещается осуществлять сброс в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, органических растворителей (ацетон, метол, и др.), ядов, а также ливнесточных и дренажных вод.

3. Правила пожарной безопасности

3.1. Разведение костров или проведение других пожароопасных работ допускается на расстоянии не менее 15 (пятнадцать) метров до ближайшего объекта (строения, дерева и т.п.) и при наличии огнетушителя (минимум ОП-5) и контролирующего лица НП.

3.2. Не допускается хранить на Участке взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением горючего для техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте.

3.3. Не допускается перегрузка электрической сети Поселка. Замена предохранителей и электрического счетчика должна производиться только квалифицированными специалистами с фиксацией номера и показаний счетчика, а также его пломбированием.

3.4. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) следует звонить по телефону 001 или 112 и затем на пост охраны Поселка.

4. Правила поведения на территории Поселка

4.1. Лица, находящиеся на территории Поселка, должны бережно относиться к объектам его инфраструктуры, в том числе объектам благоустройства и зеленым насаждениям, инженерным сетям, местам общего пользования.

4.2. Родители обязаны следить за поведением своих детей на территории Поселка, не оставлять их без присмотра, а также в полной мере нести ответственность за все их действия.

4.3. На территории Поселка запрещается:

- загрязнять мусором Территорию поселка;

- осуществлять движение и парковаться на квадроциклах и другой мото- технике по газонам и буферным придорожным территориям.

4.4. Жители Поселка обязаны соблюдать Закон Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» №16/2014-ОЗ от 07 марта 2014г.

5. Правила пользования дорогами и местами общего пользования Поселка

5.1. Въезд на территорию осуществляется строго через КПП.

5.2. Владельцы оформляют постоянные пропуска для входа на Территорию поселка. Данные пропуска оформляются в НП при наличии копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним или иных документов, подтверждающих право собственности на Участок, и документов, удостоверяющих личность. Указанные пропуска оформляются на Владельцев, а также по их письменному заявлению на проживающих с ними и приглашенных лиц (с приложением копий их паспортов).

5.3. Стоянка автомашин допускается только на территории Участка Владельца или на специально отведённых площадках. Стоянка автомашин на дорогах и проездах запрещается.

5.4. В заявлении на получение пропуска на проезд должны быть указаны: адрес Участка/Домовладения, марка и модель автотранспортного средства, государственный регистрационный знак, фамилия, имя, отчество владельца.

5.5. Для разового прохода или проезда на Территорию поселка гостя, не имеющего пропуска, Владелец по телефону (или лично) делает заявку в устной или письменной форме на пост охраны. Заявка на разовый пропуск по телефону принимается только с телефонных номеров, занесенных в список авторизованных номеров. Для занесения телефонного номера в список авторизованных номеров Владелец должен обратиться в Совет партнерства.

5.6. Сотрудники полиции и иных правоохранительных органов, специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), аварийные бригады пропускаются на

Территорию поселка беспрепятственно в любое время суток с обязательной фиксацией данного факта в журнале охраны.

5.7. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта.

5.8. Проезд по Территории поселка длинномерного грузового транспорта запрещен. Для провоза строительных и иных материалов, не относящихся к категории сыпучих или жидких грузов, Владелец участка обязан обеспечить перегруз таких материалов на автотранспорт меньшей грузоподъемности и габаритов за пределами Территории поселка.

5.9. Проезд по Территории поселка грузового автотранспорта, перевозящего сыпучие и жидкие грузы, грузового автотранспорта грузоподъемностью менее 12 тонн и другой тяжелой транспортной техники допускается при условии получения разового пропуска:

- для вывоза мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывоза снега и др.;
- в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий аварий и иных чрезвычайных происшествий;
- в интересах владельцев земельных участков.

5.10. Пропуск на проезд строительной техники и грузового автотранспорта выдается в Совете партнерства на основании заявления.

5.11. Владельцы обязаны:

- соблюдать на территории поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством РФ порядке;
- парковать личный автотранспорт и иную технику только на территории своего Участка или в отведенных для этого местах;

5.12. На территории НП запрещается:

- двигаться по Территории поселка со скоростью более 10 км/час;
- загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе спортивными транспортными средствами (квадроциклы, снегоходы и т.д.);

6. Правила пользования объектами инфраструктуры Поселка

6.1. Владельцам запрещается без письменного согласования с Советом партнерства, производить переоборудование внутренних сетей, установку дополнительного оборудования на территории Участка или предпринимать какие-либо иные действия, создающие дополнительную нагрузку (помимо изначальной) на инженерные сети или иное оборудование в Поселке.

6.2. Владельцам запрещается устанавливать, подключать и 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 отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

6.3. Владелец несет ответственность за надлежащее состояние и функционирование канализационного слива до границы балансовой принадлежности. В случаях обнаружения неисправностей или аварийных ситуаций в состоянии и работе инженерных систем и другого оборудования Владелец обязан немедленно информировать о таких повреждениях и ситуациях Совет партнерства.

6.4. Если на территории Участка расположены инженерные сети и иное оборудование, обслуживающее Поселок, Владелец обязан обеспечить к нему беспрепятственный проход (проезд) работников для осуществления обслуживания и ремонта.

7. Уборка территории и вывоза мусора

7.1. Бытовой мусор и отходы складироваться Владельцами только в предназначенные для этого контейнеры, расположенные в специально отведенных местах. Вывоз бытового мусора производится в соответствии с утвержденным графиком и за счет поступающих членских взносов.

7.2. Вывоз и утилизация строительного мусора осуществляется Владельцами самостоятельно за свой счет. Складирование строительного мусора в контейнеры для бытовых отходов запрещается.

7.3. Уборка Общей территории поселка осуществляется за счет членских взносов. В границах Участка уборка территории осуществляется Владельцами самостоятельно.

8. Правила содержания домашних животных

8.1. В пределах границ Участка Владельцам разрешается содержание домашних животных при условии соблюдения Владельцами санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, действующих в Московской области, а также, если они не причиняют беспокойство Владельцам других Участков и не представляют опасности для людей.

8.2. Перемещение (нахождение) животных за пределами границ Участка допускается только в присутствии их Владельца с соблюдением мер, обеспечивающих безопасность лиц, находящихся на Территории поселка (использование поводка и/или намордника), а также мер, направленных на недопущение возможного причинения вреда объектам общей инфраструктуры Поселка, оборудованию или местам общего пользования и их загрязнения.

8.3. Владельцы домашних животных, выгуливающие их за пределами Участка, обязаны осуществлять уборку загрязнений, создаваемых домашними животными.

8.4. Выгул домашних животных в состоянии алкогольного опьянения запрещен.

9. Ответственность за нарушение правил проживания

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящих Правил наступает ответственность, предусмотренная настоящими Правилами и Уставом, а также законодательством РФ. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляет Совет Партнерства.

9.2. В случае выявления фактов нарушения настоящих Правил: Советом Партнерства или уполномоченными ими лицами составляется в простой письменной форме Акт о нарушении Правил проживания и строительства на территории Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (далее – Акт о нарушении правил). Акт о нарушении правил составляется в присутствии Владельца земельного участка или двух очевидцев при невозможности присутствия Владельца. Для фиксации факта нарушения настоящих правил допускается использование фото- и видеотехники.

9.3. Акт о нарушении правил, за исключением нарушений, по которым уплачивается штраф, рассматривается на ближайшем собрании Совета НП, по результатам которого принимается соответствующее решение, о чем Владелец участка уведомляется в письменном виде.

9.3.1. В случае нарушения Владельцем требований к застройке земельного участка, организации строительных работ и подключению к инженерным сетям: владелец, который возвел (возводит) на Территории поселка здания, сооружения, объекты некапитального строительства и/или ограждения, с нарушением требований настоящих Правил обязан приостановить возведение такого объекта и в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента получения от Совета Партнерства соответствующего уведомления о наличии такого нарушения, за свой счет устранить выявленное нарушение, вплоть до сноса (переноса) объектов, возводимых с нарушениями.

9.3.2. В случае несогласованного подключения к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан в срок не позднее 1 (одного) дня с момента выявления такого подключения специалистами Поселка, за свой счет обеспечить отключение от инженерных сетей, а также в срок не позднее 5 (пяти) дней возместить причиненный несанкционированным подключением ущерб, в размере, определенном сметным расчетом Советом Партнерства.

9.3.3. В случае причинения ущерба Владельцем другим Владельцам, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства Поселка, Владелец обязан возместить нанесенный ущерб. Возмещаемая сумма ущерба рассчитывается исходя из сметного расчета стоимости работ, необходимых для его устранения (восстановление объектов в первоначальное, функционирующее состояние).

9.4. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, норм строительства объектов на Территории НП, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, влекут ответственность в соответствии с законодательством РФ, Уставом и настоящими правилами и могут содержать ограничительные меры, в том числе:

- ограничение доступа к пользованию общим имуществом НП (в т.ч. отключение от инженерных сетей канализации и водопровода);
- прекращение допуска рабочих и подрядчиков на Территорию Поселка.

IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Правила вступают в силу и являются обязательными для исполнения всеми Владельцами и иными лицами, находящимися на Территории поселка с момента подписания утвердившего их Протокола собрания Совета Некоммерческого партнерства землевладельцев и домовладельцев поселка «Южные горки-2» (ОГРН 1105000002491).

Настоящие Правила размещаются на информационном стенде Поселка и предоставляются Советом Партнерства для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Члены Совета

НП «Южные горки-2»

Тиханков В.В. _____

Рязанов В.Е. _____

Василян Г.Н. _____