Утверждено
Решением Общего собрания членов
ТСН «Лисья горка»
Протокол № 1/О от «20» июня 2017г.

Свод правил

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ЗАСТРОЙКИ И ПРОЖИВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ЛИСЬЯ ГОРКА»

1. Область применения свода правил. Основные Термины и определения

Настоящий свод правил землепользования, застройки и проживания на территории коттеджного поселка «Лисья горка» (далее – «Свод правил», «Правила») определяет правила поведения лиц, находящихся на территории коттеджного поселка «Лисья горка», порядок использования объектов инфраструктуры коттеджного поселка и его застройки, общие принципы развития коттеджного поселка и управления им.

Действие настоящих Правил направлено на:

- Обеспечение эффективной и долговременной эксплуатации объектов общего пользования коттеджного поселка;
- Поддержание высокого уровня безопасности на территории коттеджного поселка.

Настоящие Правила являются обязательными к исполнению, как Пользователями имущества коттеджного поселка, лицами, постоянно пребывающими с ними на территории коттеджного поселка, гостями коттеджного поселка, арендаторами владений на территории коттеджного поселка, так и органами управления коттеджного поселка.

Пользователь имущества коттеджного поселка обязан довести настоящие Правила до всех лиц, постоянно пребывающих с ним на территории коттеджного поселка, гостей коттеджного поселка, приглашенных данным Пользователем имущества, арендаторов владений на территории коттеджного поселка, с которыми Пользователь имущества коттеджного поселка заключил договор аренды владения или иной договор об использовании владения.

Пользователь имущества коттеджного поселка несет субсидиарную ответственность за нарушения, допущенные лицами, постоянно пребывающими с ним на территории коттеджного поселка, гостями коттеджного поселка, приглашенными данным участником, арендаторами владений на территории коттеджного поселка, с которыми Пользователь имущества коттеджного поселка заключил договор аренды владения или иной договор об использовании владения.

Для целей настоящих Правил используются следующие термины и определения:

Коттеджный поселок – совокупность владений членов ТСН «Лисья горка», собственников участков, ведущих индивидуальное дачное хозяйство и имущества, принадлежащего ТСН «Лисья горка».

Пользователь имущества коттеджного посёлка – член ТСН «Лисья горка» или собственник земельного участка, не являющийся членом ТСН.

Гость коттеджного посёлка – лицо, приглашенное Пользователем имущества коттеджного посёлка или органами управления коттеджного посёлка.

Владение Пользователя имущества коттеджного посёлка – принадлежащие Пользователю имущества коттеджного посёлка земельный участок и недвижимое имущество, расположенное на нем.

Администрация коттеджного посёлка – Правление ТСН «Лисья горка», возглавляемое Председателем правления, а также лица, уполномоченные ТСН «Лисья горка» в силу трудовых отношений или заключенных гражданско-правовых договоров.

Председатель правления – лицо, избранное на должность председателя правления в соответствии с Уставом ТСН «Лисья горка».

Въездная группа – комплекс, включающий в себя, въездной автоматический шлагбаум, контроль доступа на территорию коттеджного посёлка.

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

Внутренние ограждения – совокупность ограждений владений участников коттеджного посёлка, не являющихся фасадными.

Имущество общего пользования (Общее Имущество) – составные части коттеджного посёлка, определенные в качестве мест общего пользования в соответствии с разделом 2 настоящих правил.

Внутрипоселковая ЛЭП – линия электроснабжения, обеспечивающая электроснабжение мест общего пользования коттеджного посёлка и владений участников коттеджного посёлка.

Точка подключения – место технологического подключения владения участника коттеджного посёлка к внутрипоселковой ЛЭП, оборудованное приборами учета потребляемой электрической

энергии, а также место технологического подключения владения участника коттеджного посёлка к иным линейным инженерным сетям.

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

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

2. Имущество общего пользования и инженерные коммуникации

2.1. Характеристика Имущества общего пользования

Имущество общего пользования представляет собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между Пользователями имущества.

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

Перечень Имущества общего пользования определен в Приложении №1 к настоящему Своду правил.

2.2. Порядок использования Имущества общего пользования

Имущество общего пользования подразделяется на объекты общего и специального режима использования.

Объекты общего режима являются общедоступными, порядок их использования определяется настоящим Сводом правил. При этом запрещается без согласования с администрацией коттеджного 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, в ливневую систему или на территорию Владений других Пользователей имущества.

Объекты, имеющие специальный режим использования, эксплуатируются в порядке, определенном администрацией коттеджного посёлка.

2.3. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций коттеджного посёлка.

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 Пользователями имущества.

Подключение Владений к инженерным сетям коттеджного посёлка осуществляется в соответствии с техническими условиями, выданными уполномоченными организациями.

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

Использование и эксплуатация инженерных сетей коттеджного посёлка, регламентируются СНиП, правилами эксплуатации и иными нормативными документами.

В случае принятия общим собранием членов ТСН «Лисья горка» решения об организации освещения коттеджного посёлка, осветительные приборы могут быть смонтированы специализированной организацией на опорах внутрипоселковой ЛЭП с необходимой для обеспечения приемлемой степени освещенности частотой. При этом Пользователям имущества запрещается самостоятельно производить работы, связанные с ремонтом или заменой электрооборудования в системе освещения коттеджного посёлка.

В случае обнаружения каких-либо неполадок в инженерных коммуникациях коттеджного посёлка, Пользователь имущества обязан незамедлительно проинформировать о них соответствующие аварийные службы и администрацию коттеджного посёлка.

Снятие показаний пунктов учета электроэнергии (далее ПУЭ) по электричеству производится представителем администрации коттеджного посёлка с занесением данных в специальный журнал ежемесячно.

Тарифы за используемые ресурсы и эксплуатацию инженерных сетей устанавливаются Правительством г. Москвы.

3. Правила поведения на территории коттеджного посёлка

3.1. Общие правила поведения на территории коттеджного посёлка

В целях защиты права всех Пользователей имущества поселка на тишину и невмешательство в частную жизнь, Пользователи не имеют права:

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии на Объектах общего пользования;
- создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта на внутрипоселковых дорогах;
- наносить на внешние и фасадные заборы, здания, объекты общего пользования, дорожные покрытия надписи и расклеивать без разрешения администрации коттеджного посёлка объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- загрязнять и засорять объекты общего пользования;
- использовать объекты общего пользования с целью получения доходов без предварительного письменного разрешения администрации коттеджного посёлка (для занятий коммерческой, рекламной и иной деятельностью);

Пользователям имущества рекомендуется:

- соблюдать тишину на территории коттеджного посёлка с 22.00 до 07.00 часов;

Пользователь имущества 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 коттеджного 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 коттеджного посёлка в целом;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета ресурсопотребления;
- согласовывать ведение предпринимательской деятельности на территории Владения, Коттеджного посёлка и объектов общего пользования с Администрацией коттеджного посёлка;
- В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки и безопасности на территории поселка, Пользователи, содержащие животных на территории Владения несут ответственность за соблюдение спокойствия и безопасности жителей Коттеджного посёлка. В интересах жителей Коттеджного посёлка содержание и выгул животных должны проводиться в соответствии с правилами, установленными органами местного самоуправления.

3.2. Правила движения транспортных средств на территории коттеджного посёлка

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

В случае участия в дорожном движении по территории коттеджного посёлка пользователь имущества, арендатор, а также их гости обязаны:

- соблюдать на территории коттеджного посёлка Правила дорожного движения, при этом на территории коттеджного посёлка установлены ограничения аналогичные ограничениям, установленным Правилами дорожного движения в жилой зоне;
- двигаться по территории коттеджного 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 поселка подачу звуковых сигналов;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- не заезжать через постоянно или временно закрытые администрацией коттеджного посёлка для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных Правлением поселка местах;
- не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортинвентаря;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику на территории своего Владения, либо на Землях общего пользования только в отведенных для этого местах;
- соблюдать пропускной режим.

3.3. Обеспечение безопасности на территории коттеджного посёлка

Пользователи имущества обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям лиц, пребывающих на территории коттеджного 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 Пользователям имущества строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;
- применять свечи, хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару, исключительно в специально отведенных для этих целях местах;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

При эксплуатации Пользователями имущества 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 коттеджного 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 зоне (границе) Владения.

В случае, если Пользователь имущества и члены его семьи намереваются отсутствовать в поселке в течение длительного срока, в целях безопасности и сохранности личного имущества, а также имущества объектов общего пользования, Пользователь имущества обязан оставить в администрации коттеджного 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 коттеджного посёлка

4.1. Строительные работы

Пользователь имущества полностью несет ответственность за строительство жилых домов, жилых строений, прочих дачных/надворных/инфраструктурных построек на своем земельном участке, с учетом схемы размещения зон жилой застройки, согласно Законодательным Актам РФ, в том числе Земельному Кодексу РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Пользователь имущества обязан:

- вести строительные работы в соответствии с требованиями СНиП, другой нормативно-технической документацией в области строительства и выбранным проектом;
- не превышать двенадцатиметровую высоту конька крыши возводимых объектов;
- письменно согласовывать (с обоснованием целевого использования) строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения для коммерческого использования с Администрацией коттеджного посёлка.
- В целях соблюдения единого архитектурного стиля коттеджного поселка, осуществлять возведение забора, ограждающего Владения Пользователя имущества, по проекту, предоставленному Администрацией коттеджного посёлка. В случае нарушения данного пункта, Пользователь имущества обязуется уплатить Администрации коттеджного поселка штраф в размере 500000,00 (Пятьсот тысяч) рублей и за свой счет произвести работы по демонтажу и возведению забора в соответствии с проектом.

4.2. Пользователь имущества, при строительстве жилого дома на своем участке, должен руководствоваться правилами, содержащимися в следующих нормативно-правовых актах:

- «СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»
- «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001»

4.3. Минимальное расстояние до линии застройки, указанной в Генеральном плане коттеджного поселка «Лисья горка» (Приложение № 2) должно быть не менее:

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

4.4. Ремонтные работы

Перед началом производства ремонтных работ Пользователь имущества уведомляет Администрацию коттеджного посёлка о назначении ответственного представителя строительной организации, написав заявление.

Организации и физические лица, привлеченные Пользователем имущества для производства ремонтных работ, обязаны соблюдать и руководствоваться СНиП и другой нормативно-технической документацией.

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

Пользователь имущества для выполнения работ, связанных с вмешательством в проект в части изменения электропроекта и подключения к коммуникациям, привлекает лицензированные организации; такие работы проводятся при условии осуществления технического надзора администрацией коттеджного посёлка и их предварительным согласованием.

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

5. Организация пропускного режима на территории коттеджного поселка

В целях обеспечения безопасности жителей, проживающих на территории поселка, безопасности детей, гуляющих на территории, комфортабельных условий проживания введён пропускной режим, регламентирующий въезд (выезд) автотранспорта, ввоз (вывоз) материальных ценностей, а также нахождение (парковку) автотранспорта на территории поселка.

5.1. Общие положения.

5.1.1. Настоящий раздел Свода правил определяет единый порядок пропускного режима на территорию поселка, является основным документом, обязательным для исполнения всеми Пользователями имущества, сотрудниками охраны и лицами, посещающими в установленном порядке территорию поселка.
5.1.2. Основными задачами пропускного режима являются регламентирование всех действий, обеспечение сохранности материальных средств, а также исключение возможности бесконтрольного проезда на территорию поселка, незаконного ввоза (вывоза) материальных ценностей, соблюдение общественного порядка на территории поселка Пользователями имущества и посетителями.

5.2. *Пропускной режим.*

5.2.1. Пропускной режим регламентирует порядок въезда (выезда) автотранспорта, ввоза (вывоза).
5.2.2. Пропускной режим осуществляется через КПП (контрольно-пропускной пункт) коттеджного поселка.
5.2.3. Въезд (выезд) всех категорий автотранспорта осуществляется с помощью брелока для автоматического шлагбаума под контролем владельцев земельных участков или их доверенных лиц.
5.2.4. Пользователи имущества, приглашающие к себе на участок сторонних лиц, несут ответственность за соблюдение ими установленного порядка.

5.3. Порядок парковки транспортных средств

5.3.1. Порядок парковки основан на принципе минимизации количества транспортных средств, одновременно находящихся на территории – в целях создания комфортабельных и безопасных условий нахождения и перемещения по территории поселка детей, сохранения зеленых насаждений, уменьшения задымленности выхлопными газами.
5.3.2. Стоянка машин на территории поселка допускается только с неработающим двигателем.
5.3.3. Запрещается оставлять машины на перекрестках и проезжей части улиц так, чтобы они мешали проезду автотранспорта. Допускается парковка на обочинах улиц, перед въездными воротами на участки, но без помехи для проезда другому автотранспорту.
5.3.4. Въезд и выезд грузового автотранспорта и спецтехники в ночное время на территорию поселка ТСН «Лисья горка» с 23.00 до 7.00 ЗАПРЕЩЕН.

6. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ.

6.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории коттеджного поселка:
6.1.1. ЗАПРЕЩЕНО содержание и разведение крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков.
6.1.2. Содержание домашней птицы следует вести с соблюдением санитарных норм;
6.1.3. ЗАПРЕЩЕНО выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории коттеджного поселка;
6.2. Выгул домашних животных на улицах и территориях общего пользования разрешен только при соблюдении следующих условий:
6.2.1. Обязательное непосредственное присутствие хозяина рядом с животным, животное должно быть на поводке;
6.2.2. Если животное имеет размер выше 40 см в холке, то обязательно наличие намордника;
6.2.3. При наличии средств сбора отходов жизнедеятельности животных;
6.3. Необходимо принять меры по уборке экскрементов, оставленных животным, принадлежащим Собственнику в Местах общего пользования.
6.4. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования Поселка или индивидуальных земельных участках других Собственников без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.
6.5. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящей статьей, владельцы животных несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.
6.6. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб имуществу, нанесенный животными, возмещается хозяевами животных.

Имущество общего пользования:

1. Газорегуляторный пункт
2. Трансформаторная подстанция
3. Водозаборный узел
4. Водопровод
5. Дорога внутрипоселковая
6. Фасадные ограждения
7. Въездная группа
8. Внутрипоселковая ЛЭП
9. Земельные участки с кадастровыми номерами 77:22:0020221:550; 77:22:0020221:551; 50:27:0020221:638; 50:27:0020221:138; 50:27:0020221:639