

# ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «Святая гора»

## Термины и определения

**Поселок** - коттеджный посёлок "Святая гора", находящийся в границах Дачного некоммерческого товарищества «Святая гора», расположенный по адресу: Московская область, г.о. Чехов, д. Мальцы.

**Зона общего пользования** – часть территории в границах Поселка, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения оборудования для эксплуатации домов и поселка в целом, отдыха (дороги, проезды, спортивные и детские площадки, зоны отдыха и др.).

**Домовладение** – земельный участок или несколько смежных участков с однородным составом собственников – физических лиц, на котором расположен жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения).

**Пользователь** – собственник земельного участка на территории Посёлка или арендатор недвижимости.

**ДНТ** – Дачное некоммерческое Товарищество «Святая гора».

**Красные линии** - границы улиц, проездов по линиям ограждений участков.

**Лесная зона** – прилегающий к территории Поселка лесной массив, являющийся составной частью Государственного Лесного Фонда, правила пользования которым регулируются Лесным Кодексом РФ.

**Служба охраны посёлка** – лицензированное Частное охрannое предприятие (ЧОП), предоставляющее охранные услуги в Посёлке на договорной основе.

**Служба эксплуатации** – администрация ДНТ или коммерческая организация, привлекаемая ДНТ для целей ремонта, эксплуатации и содержания Поселка.

**Сточные воды (Жидкие бытовые отходы)** – хозяйственно-бытовые сточные воды, образующиеся в результате жизнедеятельности населения и сбрасываемые в сооружения и устройства, не подключенные к централизованной системе водоотведения и предназначенные для приема, накопления и очистки сточных вод.

**Нормативно-очищенные сточные воды** - стоки, которые прошли очистку на соответствующих сооружениях и отведение которых после очистки не приводит к нарушению норм качества поверхностных и грунтовых вод, почвы и воздуха, т.е. содержание загрязняющих веществ в этих сточных водах не должно превышать утвержденные нормы.

**Автономная канализация** – автономная система сбора, накопления и очистки сточных вод, регламентируется нормативными актами: СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения», ГОСТ 17.01.2.03-90 «Охрана природы. Гидросфера. Критерии и показатели качества воды для орошения».

**Оборудование** – инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

**Объекты благоустройства** – газоны, зеленые насаждения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

**Пользователи** – собственники Домовладений и совместно проживающие в Поселке члены семей таких собственников.

## 1. Основные положения

1.1 Данные Правила призваны установить общепринятые стандарты проживания на территории Поселка: создать Пользователям максимально комфортное и безопасное проживание на территории Поселка, обеспечить эффективную и долговременную работу Оборудования, Объектов благоустройства территории.

1.2 Настоящие правила являются обязательными для:

- Пользователей, доверенных лиц Пользователей, действующих на основании доверенности, составленной в простой письменной форме (или на бланке ДНТ);

- других лиц, находящихся на территории Поселка по приглашению Пользователей.

1.3 Пользователь обязан ознакомить всех проживающих в доме и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

1.4 Пользователь несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, указанными в п. 1.2.

1.5 Настоящие Правила могут быть дополнены и детализованы путём принятия соответствующих Решений общим собранием членов ДНТ.

## 2. Общие требования к содержанию Домовладений

2.1 Пользователи обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности домов или их частей без нанесения ущерба другим объектам дачного поселка, поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2 Пользователь обязан:

- соблюдать законодательство РФ и настоящие Правила;
- соблюдать требования пожарной безопасности;
- регулярно косить траву на своем участке;
- соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка;

- бережно относиться к Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
  - своевременно и в полном объеме оплачивать взносы и плату за услуги.
- 2.3. Пользователю запрещается:
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной 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;

### 3. Организация строительных и ремонтных работ

- 3.1 Строительные и ремонтные работы на территории земельного участка (строительство дома, хозяйственных построек и др.) Пользователь производит за собственный счет с привлечением проектных и строительных организаций.
- 3.2 Перед началом строительства Пользователь обязан:
- произвести устройство въезда с дороги на собственный земельный участок согласно п. 5.4.5 данных Правил;
  - оформить временный пропуск для лиц, привлекаемых для проведения ремонта на территорию Домовладения;
  - назначить ответственного представителя строительной организации;
- 3.4. Не производить шумных строительных и отделочных работы, в том числе, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной техники в соответствии законом Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»:
- С 21.00 до 08.00 часов будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
  - С 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни.
- 3.5. Запрещается складирование строительного мусора, в т.ч. земли из-под котлована, строительных материалов вне границ своего участка. Запрещается сжигать строительный мусор. Весь строительный мусор вывозится собственником земельного участка самостоятельно за границы Поселка в специально отведенные для этого места. Вывоз строительных материалов и мусора, производится только в светлое время суток.
- 3.6. При проведении ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж секций внешнего забора Поселка, а также запрещается перемещение через забор стройматериалов и инструментов без согласования с Правлением.

### 4. Правила застройки земельного участка

В целях соблюдения действующих строительных норм при застройке земельного участка Владелец участка должен учитывать следующие требования противопожарных норм и санитарно-бытовых условий:

- 4.1 Расстояние от застройки до лесных массивов на территории Поселка должно быть не менее 15 м.
- 4.2 Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций строений (или дома), групп строений (или домов) в соответствии с СП 4.13130.2013.
- между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) – 6м;
  - между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) и строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами – 8м;
  - между строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами – 8м;
  - между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) и строениями, выполненными из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10м;
  - между строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами и строениями, выполненными из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10м;
  - между строениями, выполненными из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 15 м.
- 4.3 От красной линии проездов/улиц (ограждения участка, смежного с улицей) линия застройки устанавливается:
- для жилого строения (или дома) не менее 3 м.;
  - для хозяйственных построек не менее 5 м.
- 4.4 С целью рационального использования земли допускается, согласно п.6.5 СНиП 30-02, группировка строений (садовых домов, хозяйственных построек, других сооружений). В пределах каждой группы противопожарные расстояния между отдельными строениями не нормируются.
- 4.5 Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:
- от жилого строения (или дома) - 3 м;
  - от всех строений и сооружений, включая парники, навесы, стационарную емкость для воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб, уборную, баню, сауну и др - 1 м;
  - от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
  - от кустарника - 1 м;
  - от построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м.
- Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.
- 4.6 Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
- от жилого строения (или дома) до уборной - 12 м, до душа, бани (сауны) - 8 м;

– от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

4.7 Не допускается организация стока дождевой воды, жидких бытовых отходов (включая очищенные) и химических веществ на территорию общего пользования или к иным домовладениям.

4.8 Нормы настоящего раздела применимы в той части, в которой они не противоречат действующему законодательству.

4.9 Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам.

## **5. Правила эксплуатации дорог и проезда по территории Поселка**

На территории Поселка построена внутри-поселковая сеть дорог. Бережный подход Пользователей, членов их семей, гостей и привлеченных лиц (Подрядчиков) к использованию дорог для проезда автотранспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления). Содержание внутри-поселковых дорог, как и другого имущества общего пользования, является обязанностью ДНТ, поэтому в целях снижения расходов на эксплуатацию дорог утверждены следующие положения настоящих Правил:

5.1 Участники дорожного движения обязаны осуществлять движение по территории Поселка согласно Карте движения транспортных средств, утвержденной Решением правления ДНТ. Карта движения должна быть размещена на видном месте на специальном стенде, при въезде в Поселок.

5.2 Пользователь, арендатор, а также третьи лица, находящиеся на территории Поселка на основании волеизъявления Пользователя, участники дорожного движения обязаны:

5.2.1 соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

5.2.2 двигаться по территории Поселка со скоростью не более 20 км/час;

если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории Поселка.

5.2.3 не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Поселка, Объектов благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;

5.2.4 не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных местах;

5.2.5 не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

5.2.6 парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого ДНТ местах или на своем участке.

5.3 Запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования.

5.4 В целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных работ обязательны для выполнения следующие требования:

5.4.1 запрещен заезд нагруженного и ненагруженного грузового транспорта на обочину (из-за возможного ослабления и разрушения откосов кювета);

5.4.2 запрещена стоянка грузовых автомобилей на дорогах общего пользования на территории Поселка более 30 мин.;

5.4.3 запрещено складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на дороги общего пользования и участки заезда, попадающие на территорию кювета;

5.4.4 для разворота грузовых автомобилей использовать либо разворотные площадки, либо разворотные уширения, запрещен разворот на других участках дороги

5.4.5 заезд транспорта на территорию участка разрешен после заложения в кювет ж/б или а/ц напорной, или металлической трубы диаметром не менее 300мм с засыпкой щебнем (фракцией 20-40мм) до уровня +100мм от поверхности земли, с дальнейшей отсыпкой щебнем до границы земельного участка (ширина проезда не менее 4500мм, радиус поворота 6000мм);

5.5 Завозить / вывозить материалы на (с) территорию Поселка возможно только по заявкам, предоставленным на Пост охраны. Заявку предоставляет Пользователь или другое лицо по доверенности от Пользователя.

5.6 В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Поселка, соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.

5.7 В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Посёлка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке.

## **6. Правила поведения на территории Поселка**

6.1 Пользователем, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

6.1.1 Распивать алкогольные напитки и находится в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на детской и спортивной площадках;

6.1.2 Курить вне мест, специально отведенных для этого;

6.1.3 Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;

6.1.4 Производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина, масел и т.п. на территории Зоны общего пользования;

6.1.5 Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты если в радиусе действия этих средств находятся сооружения или лесной массив (безопасный радиус указан на упаковке);

6.1.6 Нарушать тишину на территории Поселка в часы, определенные законом Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»;

- 6.1.7 Вести на территории ДНТ коммерческую и производственную деятельность с целью извлечения прибыли без письменного разрешения Правления ДНТ.
- 6.1.8 Выбрасывать листву, скошенную траву, снег с участков собственников на общественную территорию.
- 6.1.9 Засорять ливневую канализацию, а также менять ее глубину без согласования с Правлением.
- 6.1.10 Выбрасывать строительный мусор, растительные остатки (травы, обрезки растений) и крупногабаритные бытовые предметы в контейнеры ТКО.
- 6.1.11 Сжигать на участке строительный и бытовой мусор.

## **7. Порядок учета нахождения физических лиц, транспортных средств и строительной техники на территории Поселка**

- 7.1. Основанием нахождения физических лиц на территории коттеджного поселка является воля Пользователя, выраженная в форме электронной заявки или заявки по телефону, зафиксированной постом охраны.
- 7.2. Основанием нахождения транспортных средств и строительной техники на территории коттеджного поселка является электронная, письменная или переданная с телефона собственника и зафиксированная охраной заявка Пользователя, или его доверенного лица, полномочия которого подтверждаются доверенностью, выданной в простой письменной форме.
- 7.3. Документом, подтверждающим полномочия Пользователя, на проход на территорию поселка, является документ, удостоверяющий личность, внесенный в реестр собственников и доверенности выданные собственником другим Пользователям- До момента внесения в реестр собственников, полномочия собственника могут подтверждаться документом на право пользования участком (договор купли-продажи, выписка из реестра собственников, договор аренды)
- 7.4. Для удобства прохода (проезда) Пользователя и доверенных лиц на территорию Поселка указанным лицам выдаются электронные пропуска установленного образца.
- 7.5. Учет лиц, находящихся на территории коттеджного поселка на временной основе в отсутствие Пользователя, осуществляется на основании письменного заявления Пользователя или его доверенного лица, с записью данных указанных лиц (ФИО, № участка, на котором они должны находиться) и время посещения в специальный журнал, находящийся на посту охраны ЧОП. Контроль прохода (проезда) и нахождения указанных лиц на территории поселка ведется путем выдачи Временного пропуска, содержащего отметки о периоде пребывания владельца пропуска на территории поселка, определяемого Пользователем (доверенным лицом).
- 7.6. Учет легковых транспортных средств, находящихся под управлением лиц, имеющих право доступа на территорию коттеджного поселка, осуществляется в том же порядке, что и самих физических лиц на основании пропуска физического лица.
- 7.7. Организацией учета Пользователей, организацией пропускной системы в виде инструкций сотрудникам ЧОП занимается ДНТ. Въезд и выезд транспорта допускается только под контролем сотрудника ЧОП или представителя администрации.
- 7.8. В случае отсутствия пропуска у лица, желающего пройти на территорию Поселка, такое лицо обязано предъявить сотрудникам службы охраны документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ и/или водительское удостоверение), назвать № участка, на который оно следует, свой контактный телефон и время пребывания на территории Поселка. В этом случае служба охраны после согласования по телефону с собственником земельного участка, к которому следует данное лицо, дает право пешего прохода к указанному таким лицом участку.

## **8. Правила содержания животных**

- 8.1 На территории Поселка запрещено:
- разведение собак, в т.ч. бойцовых пород, содержание диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих;
  - нахождение собак в Зонах общего пользования без поводка и намордника;
  - появляться с животными в местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного опьянения;
  - выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории Поселка;
- 8.2 Владельцы животных обязаны:
- обеспечить условия содержания животных с соблюдением санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил;
  - своевременно производить вакцинацию животных;
  - выгуливать собак только за территорией Поселка или на территории Домовладения. Экскременты животных, оставленные в Зоне общего пользования, должны быть утилизированы их владельцем незамедлительно;
- 8.3 Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.

## **9. Соблюдение законодательства по предупреждению загрязнения поверхностных и подземных вод, почвы и атмосферного воздуха.**

- 9.1 Запрещается сжигание твердых коммунальных отходов на территории ДНТ. Сжигание валежника, травы и листьев возможно с соблюдением противопожарных норм и по согласованию с собственниками соседних участков.
- 9.2 Запрещается складирование и накопление твердых бытовых отходов на территории ДНТ.
- 9.4 Приемники сточных вод (жидких бытовых отходов) домовладений должны быть герметично изолированы от грунта.
- 9.5 Нормативно - очищенные сточные воды допускается дренировать в почву через поля фильтрации или дренажный колодец.

9.6 При каждом обслуживании септиков и автономных канализаций необходимо заказывать откачку ЖБО в специализированной организации. Сброс жидких бытовых отходов (в том числе очищенных) на почву или в дренажную систему ДНТ запрещен.

9.7 Дренажная система ДНТ предназначена исключительно для отвода паводковых и дождевых вод, в том числе для сохранения дорожного полотна. Дренажная система не имеет гидроизоляции и не предназначена для отвода сточных вод. Локальное заболачивание и появление неприятных запахов вследствие слива в дренажную систему сточных вод является нарушением настоящих правил.

#### **10. Ответственность за несоблюдение Правил**

10.1 Ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на самом Пользователе.

10.2 По фактам выявленных нарушений настоящих Правил сотрудниками ДНТ составляется акт. Акт может быть составлен работником или работниками ДНТ, либо членом (членами) Правления ДНТ, либо председателем ДНТ. Акт составляется в присутствии хотя бы одного свидетеля, который должен подписать акт о нарушении, подтвердив изложенные в акте факты. К акту обязательно прилагаются материалы, подтверждающие нарушение настоящих Правил, например, распечатки фотографий или флеш-накопитель с видеозаписью (с описанием характеристик файла, даты и времени съемки, указанием устройства, на которое производилась съемка), письменными доказательствами, иными доказательствами.

10.3 В случае фиксации факта нарушения Правил каждый Пользователь имеет право направить мотивированную жалобу в письменном виде в ДНТ. Если нарушение Правил ущемляет права конкретных собственников, они обязаны предпринять действия для урегулирования конфликта непосредственно с нарушителем до обращения в ДНТ. Если это сделать не удалось, ДНТ обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

10.4 Правление в праве принимать меры к нарушителям настоящих правил в форме ограничения пользования общим имуществом, приостановления выполнения заявок (в том числе заявок на въезд транспорта), обращения в суд.

10.5 При нарушении Пользователями противопожарных норм, экологических норм и СНиП Правление направляет соответствующую информацию в Администрацию г.о. Чехов и в территориальное управление МЧС.