

УТВЕРЖДЕНО:
Решением Общего собрания
ДПК «СОСНОВЫЙ БОР»
Протокол № 8/19
от 06.08.2023



**ПРАВИЛА
ПРОЖИВАНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА НА
ТЕРРИТОРИИ
ДПК «СОСНОВЫЙ БОР»**

г.Мытищи

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения
2. Основные понятия
3. Принципы взаимоотношений между правообладателями
4. Требования к содержанию территорий товарищества
5. Озеленение и уборка территорий и дорог
6. Обеспечение безопасности
7. Имущество общего пользования
8. Дороги территории Товарищества
9. Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)
10. Экология и экологическая безопасность.
11. Соблюдение общественного порядка
12. Правила содержания и выгула домашних животных
13. Дорожное движение и стоянка автотранспорта
14. Переход права собственности на земельный участок
15. Взаимодействие Товарищества и правообладателей

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила проживания и благоустройства на территории (далее — Правила) ДПК «СОСНОВЫЙ БОР»» (далее - Товарищество) устанавливают единые нормы и требования по проживанию и благоустройству территории Товарищества, в том числе по содержанию сооружений и земельных участков, на которых они расположены, перечень работ, а также порядок участия членов Товарищества в благоустройстве территорий общего пользования обеспечению чистоты и порядка. Правила обязательны для выполнения всеми членами Товарищества и индивидуальными землепользователями, членами их семей, родственниками и гостями, нанятыми работниками и другими лицами, находящимися на территории Товарищества.

1.2. Правила являются внутренним документом и созданы в целях содержания и благоустройства, поддержания и улучшения санитарного и эстетического состояния земель общего пользования и комфортного проживания правообладателей земельных участков в соответствии с законодательством РФ, Законом МО от 30 декабря 2014 №191/2014-ОЗ (с изменениями от 28.04.2023) , Правилами благоустройства на территории городского округа Мытищи МО, Федеральным законом от 21 декабря 1994 года №ФЗ 69-ФЗ (с изменениями от 20.12.2022) «О пожарной безопасности» и Уставом Товарищества.

1.3. Право изменять, дополнять, отменять пункты настоящих Правил принадлежит Общему собранию. Решение по данным вопросам принимается простым большинством голосов от присутствующих на Общем собрании.

1.4. В случае изменения законодательства РФ, Правила применяются в части, не противоречащей действующему на момент его применения законодательству РФ и МО.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Земельный участок – это часть территории в границах отведенного Товариществу земельного участка, имеющая фиксированную границу, почтовый адрес и кадастровый номер.

Правообладатель земельного участка – гражданин, являющийся членом Товарищества или ведущий хозяйство в индивидуальном порядке или лицо на иных правах, осуществляющее владение и пользование земельным участком и несущее ответственность за свои действия.

Члены семьи и доверенные лица – граждане, находящиеся и пользующиеся земельным участком и/или осуществляющие на нем работы в соответствии с разрешением правообладателя, за действия которых он несет ответственность.

Объекты благоустройства – территории различного функционального назначения, на которых осуществляется деятельность по благоустройству, в том числе земельные участки, территории общего пользования, контейнерные площадки, земельные участки, находящиеся в собственности или ином владении.

Земли общего пользования – земельные участки общего назначения, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные Генеральным планом.

Имущество общего пользования – расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и находящиеся на них объекты недвижимости и иные объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории.

Инфраструктура – совокупность объектов, имущества, систем и служб, органов управления необходимых для функционирования и обеспечения условий нормальной жизнедеятельности Товарищества.

3. ПРИНЦИПЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ

1. Все взаимоотношения между правообладателями садовых участков (включая членов их семей и доверенных лиц) должны строиться на принципах вежливости, культурного обращения и взаимопомощи.
2. Претензионный порядок рассмотрения конфликтных ситуаций между садоводами, а также между садоводами, членами выборных органов Товарищества, штатными работниками является обязательным. Разбор конфликтных ситуаций проводится только по письменному заявлению на заседании Правления Товарищества с приглашением сторон конфликта.
3. В случае причинения ущерба инфраструктуре Товарищества или собственности правообладателя нарушитель производит восстановление имущества за свой счет по заявлению пострадавшей стороны либо возмещает ущерб по решению суда.
4. Товарищество не несет имущественной ответственности за вред (ущерб), причиненной правообладателю противоправными действиями третьих лиц, а также вследствие нарушений настоящих Правил другими правообладателями.
5. Правление Товарищества проводит организационные работы по поддержанию инфраструктуры в надлежащем состоянии на основании решений Общего собрания членов Товарищества и решений Правления (в пределах его компетенции) за счет собранных членских, целевых взносов, платы за пользование и содержание инфраструктурой, а также доходов от коммерческой деятельности.

4. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ ТОВАРИЩЕСТВА

Правообладатель земельного участка вправе самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными законодательством нормами и требованиями строительство и перестройку жилых, хозяйственных и иных вспомогательных строений.

Правообладатель обязан использовать свой земельный участок в порядке, установленном Федеральным законом №217-ФЗ от 29.07.2017 года, Уставом Товарищества, настоящими Правилами, не нарушая при этом прав других правообладателей.

Садовод обязан:

1. Бережно относиться к имуществу общего пользования Товарищества, не допуская его порчи и предпринимать все возможные меры по его сохранению.
2. Не производить действий, которые приводят или могут привести к повреждению объектов инфраструктуры, а также имущества других правообладателей.
3. Не производить на землях общего пользования ремонт и мойку автомобильного транспорта.
4. Не производить любые земляные работы вне территории своего земельного участка.
5. Любые работы на землях общего пользования производить только с письменного разрешения Правления.
6. В случае порчи имущества общего пользования, в том числе вскрытия дорожного покрытия, разрушения дренажей, нарушение земляного покрова и т.д., нарушитель обязан за свой счет привести испорченное общественное имущество в прежнее состояние.

5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ, БЛАГОУСТРОЙСТВО И УБОРКА ТЕРРИТОРИИ И ДОРОГ

1. Высадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на землях общего пользования Товарищества, создание рекреационных зон вдоль внешних заборов правообладателей граничащих с проезжими дорогами и переулками Товарищества разрешается, при предварительном согласовании планов посадки с Правлением в пределах нормативов, обеспечивающих беспрепятственный проезд автотранспорта, проход пешеходов по территориям общего пользования, а также уборку (расчистку) территории общего пользования.

2. Работы по содержанию, сносу, обрезки деревьев и кустарников на территориях общего пользования, осуществляются на основании договоров в пределах сметных средств, предусмотренных на эти цели.

3. В рамках содержания объектов озеленения на личных земельных участках и на прилегающей к ним общественной территории до дороги правообладатели обязаны за свой счет:

- обеспечивать чистоту и порядок;
- своевременно скашивать траву;
- осуществлять обрезку и вырубку сухостоя и аварийных деревьев на собственном земельном участке.

4. При наличии на общественной территории разросшегося кустарника или других зеленых насаждений, ограничивающих видимость проезда, необходимо получить в Правлении Товарищества разрешение на обрезку насаждений. Без предварительного согласования удалять зеленые насаждения на территории общего пользования запрещено.

5. Правообладатель в обязательном порядке, за счет своих средств, устраивает, по прилегающей к границе принадлежащего ему земельного участка, открытый дренаж и поддерживает его в надлежащем состоянии. Допускается обустройство закрытого дренажа с установкой специализированных средств (труб и т.п.) для прохода и проезда на собственный земельный участок при условии сохранения работоспособности дренажной системы на территории Товарищества.

6. Запрещается хранить и/или разрешать хранение третьим лицам стройматериалов, механизмов, сыпучих материалов, удобрений и иных материалов на территории общего пользования, включая обочины дорог (за исключением специальных мест временного складирования, согласованных с Правлением).

7. Правообладатель вправе, по согласованию с Правлением, осуществлять временное (не более 14 дней) складирование и хранение предметов и материалов вне своего земельного участка, вблизи забора, если это не препятствует свободному проезду и проходу по территории общего пользования Товарищества. Уборка и восстановление указанной территории должна быть произведена не позднее 14 дней со дня окончания работ, в противном случае Правление вправе возложить на правообладателя расходы, понесенные Товариществом по приведению территории общего пользования Товарищества в надлежащий вид.

8. Запрещается вывешивать личные объявления на столбах, воротах, ограждениях (заборах).

9. Для размещения объявлений, касающихся деятельности Товарищества, Правлением оборудованы в специально отведенных местах информационные щиты.

10. В комплекс работ по уборке территорий общего пользования и дорог входит:

- при уборке в весенне-летний период производится: уборка улиц от мусора, скашивание травы, обрезка деревьев и кустарников, сбор и утилизация древесных отходов, посадка зеленых насаждений, уборка зданий (Правление, сторожка, клуб) и сооружений (общественный туалет, детская и спортивная зоны, зона отдыха около пруда) и другие аналогичные работы.
- при уборке в осенне-зимний период производится сбор и утилизация мусора, расчистка пешеходных дорожек от листвы и снега, расчистка снега на перекрестках и около пруда, обработка пешеходных дорожек крошкой, уборка снега на территории отдыха, очистка от снега кровель строений общего пользования (здания клуба, сторожки, Правления), заливка и содержание катка на территории отдыха;
- регулярную уборку снега для подхода и проезда к собственному земельному участку правообладатель организует за счет собственных средств.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

1. При заключении Товариществом договора на оказание услуг с охранным предприятием, им осуществляется патрулирование улиц на территории Товарищества в пределах полномочий и правового статуса.
2. В случае заключения Правообладателем договора, позволяющего иному лицу пользоваться земельным участком, жилым или садовым домом по договору аренды или безвозмездного пользования, правообладатель обязан письменно известить об этом Правление, предоставив копию документа удостоверяющего личность арендатора и лиц, которые будут проживать с ним. В случае отсутствия таких данных, правление оставляет за собой право привлечения правоохранительных органов для проверки законности пребывания данных лиц на территории Товарищества.
3. При проведении строительных работ, затрагивающих территории общего пользования, во избежание негативных последствий, любые действия должны быть в обязательном порядке предварительно согласованы с Правлением.
4. Всю ответственность за негативные последствия при осуществлении строительных работ и иных действий, не согласованных с Правлением, несет правообладатель, в том числе обязанность полного возмещения убытков, причиненных имуществу Товарищества и иным правообладателям, а также ответственность предусмотренную законодательством РФ об административных и уголовных правонарушений.
5. Правообладатель несет ответственность за причиненный ущерб: -----при падении расположенных на территории своего земельного участка деревьев на соседние земельные участки;

- при выполнении различных работ (строительных, сварочных, погрузочно-разгрузочных и т.п.), если нанесен ущерб соседним земельным участкам;
 - при нарушении правил пожарной и экологической безопасности.
6. Правообладатели, по земельным участкам которых проходят инженерные коммуникации, обязаны допускать на свой участок инженерно-технический персонал, аварийные и службы экстренного реагирования для исполнения ими своих обязанностей.
7. Правообладатель несет ответственность перед Товариществом и другими правообладателями за действия/бездействия, привлекаемых им рабочих и специализированных подрядных организаций, а также самостоятельно информирует их о Правилах, действующих на территории Товарищества.

7. ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Правообладатели и их гости обязаны использовать имущество общего пользования Товарищества в соответствии с его основным назначением, в порядке и на условиях, установленных настоящими Правилами и Уставом Товарищества.
2. Запрещается засорять территорию Товарищества, оставлять и выбрасывать мусор вне контейнеров и специально установленных урн.
3. В случае порчи имущества общего пользования, нарушитель обязан за свой счет восстановить испорченное общественное имущество.
4. Имущество общего пользования и личные земельные участки не могут быть использованы для ведения производственной или иной предпринимательской деятельности (организация магазинов, общежитий, хостелов, автосервисов, автомойки и т.п.) без одобрения Общего собрания, а также для иной деятельности, не предусмотренной Уставом Товарищества.
5. В случае выявления фактов ведения правообладателем земельного участка на территории Товарищества предпринимательской или иной коммерческой деятельности, не предусмотренной целями создания Товарищества и видом разрешенного использования участка, Правление имеет право обратиться в компетентные органы для проверки по данному факту и пресечения данного вида деятельности.
6. Благоустройство территории общего пользования и создание дополнительных объектов инфраструктуры, разрешается только после согласования с Правлением Товарищества до начала их проведения.

8. ДОРОГИ ТЕРРИТОРИИ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Дороги и проезды проходящие по территории Товарищества могут использоваться только для прохода и проезда.
2. Запрещается установка на обочинах дорог, без согласования с Правлением, декоративных ограждений и иных конструкций капитального и временного характера, установка которых может привести к затруднению движения автотранспорта, работы специализированных и аварийных служб, механизированной уборки территории.

9. ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО)

1. Товарищество организует вывоз ТКО путем заключения договора с Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
2. Запрещается захламлять территории общего пользования Товарищества, а также принадлежащие самим правообладателям или другим лицам земельные участки строительным и иным мусором, отходами растительного происхождения, пищевыми отходами и прочими ТКО.
3. Сбор ТКО осуществляется в индивидуальные контейнеры 120 литров, приобретение которых осуществляется за счет правообладателя земельного участка. Контейнеры, обозначенные специальной наклейкой, выдаваемой Правлением, размещаются на прилегающей к калитке/воротам территории правообладателя в дни вывоза ТКО Региональным оператором. В остальное время контейнеры должны находиться на территории земельного участка правообладателя.
4. Запрещено складировать крупногабаритный мусор (мебель, бытовая техника, сантехника и т.п., далее-КГМ), а также отходы растительного происхождения (ботва, сорняки, ветки от обрезки деревьев и кустарников, шишки и т.д.) в контейнеры 120 литров, предназначенные для ТКО. Вывоз (утилизация) таких отходов осуществляется правообладателем самостоятельно с использованием специализированных контейнеров для сбора отходов, арендуемых за свой счет и устанавливаемых на принадлежащем правообладателю земельном участке. При необходимости и после согласования с Правлением установка такого контейнера может осуществляться на территории общего пользования Товарищества.
5. Утилизировать (компостировать) или вывозить отходы растительного происхождения необходимо, не допуская загрязнения окружающей среды.
6. В летний период вывоз КГМ может осуществляться Правлением 1 раз в месяц. Вывоз отходов растительного происхождения может быть организован 1-2 раза в год в весеннее и осеннее время.

10. Экология и экологическая безопасность

1. На территории Товарищества категорически запрещается сливать в дренажную систему и/или в близлежащие водоемы/каналы/кюветы хозяйственно-бытовые отходы или загрязненные сточные воды (далее-сточные воды), в том числе прошедшие любые виды очистки.
2. Для сбора сточных вод Правообладатель должен использовать герметично изолированные от почвы сливные колодцы, расположенные на своей территории, и регулярно их обслуживать.
3. Запрещается на территории общего пользования Товарищества мытьё и обслуживание личного автотранспорта. Правообладатель обязан обеспечить соблюдение норм экологической безопасности и исключить попадание загрязняющих веществ на почву.
4. Допускается распыление сертифицированных химических препаратов для обработки растений только по согласованию с соседями и в безветренную погоду.
5. Запрещается сжигание мусора (пищевых отходов, пластика, резины), травы и листвы, пал сухой травы.

11. СОБЛЮДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

1. Правообладатели земельных участков на территории Товарищества должны соблюдать общественный порядок и нести ответственность за его соблюдение другими лицами, находящимися на их земельных участках.
2. В соответствии с законом МО от 07.10.2014 №16/2014-ОЗ, не допускается нарушение тишины и покоя граждан на территории Товарищества:
 - с 21.00 до 8.00 часов и с 13.00 до 15.00 в будние дни (понедельник-пятница включительно);
 - с 22.00 до 10.00 и с 13.00-15.00 в выходные и праздничные дни.
3. Запрещается появление правообладателей и их гостей на детских, спортивных площадках и местах отдыха в состоянии алкогольного или токсического опьянения.
4. Запрещается вождение транспортных средств, включая велосипеды и средств индивидуальной мобильности (СИМ) в состоянии алкогольного и токсического опьянения.
5. Запрещается на территории Товарищества использование огнестрельного и пневматического оружия, необходимо воздерживаться от использования пиротехнических средств.

6. Правообладатели обязаны контролировать и обеспечивать безопасность детей и подростков на территории Товарищества, особенно возле водоемов, на детских площадках, местах отдыха и дорогах. Противодействовать порче имущества общего пользования.
7. Ответственность за недостойное и противоправное поведение детей и подростков возлагается на их родителей, попечителей или родственников.

12. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ И ВЫГУЛА ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

1. Содержание домашних животных не должно нарушать общественный порядок и спокойствие соседей.
2. Выгул собак вне территории участка необходимо совершать на поводке, длина которого позволяет обеспечить контроль над животным.
3. Собак крупных и бойцовых пород необходимо выгуливать в намордниках.
4. При открытии ворот/калитки необходимо пресекать возможность выхода животного за пределы участка.
5. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории общего пользования Товарищества, должны убирать за своими питомцами экскременты.
6. Запрещено оставлять домашних животных без присмотра на длительное время.
7. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные их питомцами, согласно законодательству РФ и Московской области.
8. Товарищество не несет ответственности, связанной с ненадлежащим содержанием домашних животных гражданами.

13. ДОРОЖНОЕ ДВИЖЕНИЕ И СТОЯНКА АВТОТРАНСПОРТА

1. Скорость движения транспортных средств на территории Товарищества не должна превышать 20 км/час.
2. Прогулочная езда на средствах индивидуальной мобильности (СИМ), а также на квадроциклах и снегоходах допускается с соблюдением скоростного режима, установленного данными Правилами и мер предосторожности.

3. Все транспортные средства, принадлежащие правообладателям садовых участков и членам их семей, должны располагаться непосредственно на территории земельного участка правообладателя.
4. Запрещается любая остановка или стоянка транспортного средства, перекрывающая проезды или мешающая маневру других участников движения.
5. Допускается кратковременное размещение транспортных средств у границ земельного участка правообладателя, при условии, что транспортное средство не мешает проезду, проходу, а также работе специализированных и аварийных служб.

14. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. При продаже, дарении или при иной форме отчуждения земельного участка каждый из правообладателей, прежний и новый, обязаны уведомить Правление о переходе права на земельный участок, а также предоставить данные о новом правообладателе в порядке, предусмотренном Уставом Товарищества и Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ, для внесения изменений в реестр Товарищества,
2. Правообладатель, перед отчуждением земельного участка обязан погасить задолженность перед Товариществом по взносам или иным обязательным платежам. Отчуждение земельного участка не освобождает прежнего владельца от погашения такой задолженности.

15. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ТОВАРИЩЕСТВА И ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества, а также Председатель Товарищества.
2. Обмен документами и информацией между Правлением Товарищества и правообладателями осуществляется:
 - посредством электронной почты;
 - почтовым отправлением заказным письмом с уведомлением о вручении;
 - подачей заявления непосредственно в Правление в письменной форме;
 - курьером, под расписку
3. Документы, переданные любым из перечисленных способов, регистрируются в Книге учета в Правлении Товарищества.
4. Обращение/заявление должно содержать:

- ФИО заявителя;
- адрес земельного участка;
- контактные данные (телефон, адрес электронной почты, почтовый адрес).

5. Ответ на обращение/заявление должен быть направлен в течение 30 календарных дней с даты получения, если подготовка ответа не требует согласования с органами местного самоуправления, иными государственными органами, либо иными уполномоченными организациями.

6. В случаях нарушения Правил, правообладателю направляется предписание об устранении нарушения, зафиксированного Председателем Товарищества (лицом, его заменяющим) в соответствующем акте в присутствии 2 (двух) свидетелей.

7. Предписание об устранении нарушения за подписью Председателя Товарищества направляется правообладателю любым из способов, предусмотренным Правилами и Уставом Товарищества.

8. В случае неустранения нарушений в указанный в предписании срок, Правление вправе сообщить о нарушении в государственные и муниципальные органы, осуществляющие надзор и контроль за сферой деятельности, к которой относится данное нарушение, в целях привлечения виновных лиц к административной или уголовной ответственности.

6. Председатель Товарищества не несет имущественной ответственности за вред (ущерб), причиненный правообладателю противоправными действиями третьих лиц, а также вследствие нарушений настоящих Правил.

Председатель ДПК «Сосновый Бор»



Блохин А.В.