

Утверждено
решением Общего собрания СНТ «Мустаниэми»

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке пользования садовыми участками и общим имуществом СНТ «Мустаниэми»

- I. Общие положения .
- II. Термины и определения.
- III. Общие правила пользования инфраструктурой и общим имуществом Товарищества .
- IV. Общие правила пользования личными садовыми участками .
- V. Организация застройки территории Товарищества в целом .
- VI. Освоение садового участка и уход за садовым участком .
- VII. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) пользования на садовых участках .
- VIII. Пользование коммунальными ресурсами .
- IX. Общественные работы .
- X. Ответственность садоводов .
- XI. Вход и въезд на территорию Товарищества через пост охраны.
- XII. Прочие положения .

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок пользования объектами инфраструктуры и другим общим имуществом СНТ «Мустаниэми» (далее - Товарищество»), садовыми участками в пределах границ Товарищества, находящимися в собственности, владении или пользовании членов Товарищества и индивидуальных садоводов,

1.2. Настоящее Положение разработано с целью наиболее эффективного и комфортного использования садовых участков их правообладателями и сведения к минимуму вероятности конфликтов между ними.

1.3 Данное Положение относится ко всем гражданам, находящимся на территории СНТ «Мустаниэми», включая гостей и лиц, прибывшим в СНТ «Мустаниэми» в связи с исполнением ими своих должностных обязанностей.

1.4 Данная Редакция № 1 Положения разработана в соответствии с Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66 ФЗ и Уставом Садоводческого некоммерческого товарищества СНТ «Мустаниэми» (далее - Товарищество) и утверждено решением Общего собрания Товарищества.

1.5. Изменения и дополнения в данное Положение производятся в порядке, установленном Регламентом проведения Общего собрания СНТ «Мустаниэми».

II. Термины и определения

2.1 Садовый участок - это часть поверхности земли в границах СНТ «Мустаниэми», имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, порядковый номер, определенный в соответствии с Планом застройки СНТ «Мустаниэми», другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю, предназначенный для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений)

2.2 Садовод - гражданин, имеющий законное право собственности, владения или пользования садовым участком, являющийся членом Товарищества или ведущий садоводство в

индивидуальном порядке на основании Договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ «Мустаниэми», который осуществляет свои права в отношении участка и несет ответственность за свои действия.

2.3 Члены семьи и доверенные лица - граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и/или ведут на нем работы в соответствии с разрешением или поручением Садовода, и за действия которых Садовод несет ответственность.

2.4 Посетители - граждане, ответственность за пребывание которых на территории СНТ «Мустаниэми» не принял на себя никто из садоводов и должностных лиц Товарищества или эта ответственность не оформлена должным образом.

2.5 Земли/территория общего пользования. Земельный участок, предоставленный Товариществу состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Имущество общего пользования (далее Инфраструктура) - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей членов Товарищества в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

К инфраструктуре Товарищества в частности относятся:

- земли общего пользования СНТ «Мустаниэми» в установленных границах;
- улицы и проезды (от границ Товарищества до границы садового участка) как линейные объекты недвижимости;
- линии электропередач (от места подключения к высоковольтной ЛЭП до трансформатора, а также от вторичной обмотки трансформатора до индивидуального прибора учета Потребителя);
- колодцы в границах Товарищества;
- ограда вдоль границ Товарищества;
- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания общего имущества Товарищества, предоставления коммунальных услуг и обеспечения безопасности;
- оборудование, находящееся за пределами или внутри индивидуальных садовых участков и обслуживающее более одного садового участка;
- иные объекты в границах Товарищества, предназначенные для обслуживания членов Товарищества и индивидуальных садоводов, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов Товарищества и/или индивидуальных садоводов.

III. Общие правила пользования инфраструктурой и общим имуществом Товарищества

3.1. Все взаимоотношения между садоводами и их семьями, а также доверенными лицами садоводов должны строиться на принципах вежливости, культурного обращения и взаимопомощи.

3.2 Претензионный порядок рассмотрения споров между садоводами, а также между садоводами и членами выборных органов Товарищества является обязательным.

3.3 На общую территорию Товарищества распространяются правила поведения граждан в общественных местах, в соответствии с Административным кодексом РФ;

3.4 Садоводы обязаны:

- 3.4.1 Бережно относиться к имуществу Товарищества, не допускать его порчи и предпринимать все возможные меры к его сохранности.
- 3.4.2 Не производить действий, которые приводят или могут привести к повреждению источников питьевой воды, дорог и их обочин, дренажной системы, столбов, проводов, общественных заборов, других объектов инфраструктуры Товарищества, а также имущества других садоводов.
- 3.4.3 Не использовать для доставки грузов автомобили грузоподъемностью более 20 тонн. В период с 01 марта по 15 мая и с 01 октября по 15 ноября не использовать для доставки автомобилей грузоподъемностью более 10 тонн.
- 3.4.4 Не перемещаться по территории Товарищества на автомобилях, мотоциклах, мопедах и других видах транспорта по улицам - со скоростью более 30 км/час, по проездам - со скоростью более 10 км/час.
- 3.4.5 В темное время суток не пользоваться дальним светом фар транспортных средств.
- 3.4.6 Не размещать надписи и объявления на столбах, воротах, заборах и прочих объектах общего и личного имущества;
- 3.4.7 Не хранить и не разрешать хранение стройматериалов, удобрений, земли, мусора или каких-либо других предметов на территории общего пользования, включая обочины дорог и проездов за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, если такие площадки будут отведены по решению органов управления Товариществом. Завезенные строительные материалы и удобрения должны быть убраны с дороги в течение 10 суток, а проезд по дороге освобожден немедленно.
- 3.4.8 Не выбирать землю и/или торф на земельных участках общего пользования.
- 3.4.9 Не засорять находящиеся на территории Товарищества водоемы, не мыть автомобили и любые другие предметы, загрязненные нефтепродуктами,
- 3.4.10 Не размещать принадлежащие индивидуальному садоводу автомашины, прицепы, лодки и другие средства транспорта вне территории садового участка.
- 3.4.11 Не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории Товарищества площади (луга, поля, гидромелиоративные каналы, лес, водоемы, дороги и т.д.).
Садоводы, участки которых граничат (непосредственно или через дорогу и проезд) с внешней территорией и не отделены от нее оградой Товарищества, отвечают за чистоту прилегающей территории на 50 метров.
- 3.4.12 Не использовать на территории Товарищества огнестрельное оружие. Пневматическое оружие может быть использовано только в спортивных целях, совершеннолетними гражданами и при принятии мер, не допускающих поражения граждан и животных и нанесения ущерба чужому имуществу.
- 3.4.13 Не выгуливать на землях общего пользования домашних собак;

IV. Общие правила пользования личными садовыми участками

- 4.1 Садоводы 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 требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке;
- 4.2 Садовод обязан использовать садовый участок только в целях, соответствующих положениям федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и Уставу Товарищества, не нарушать права других садоводов;
- 4.3. На садовых участках садоводы обязаны:
- 4.3.1 соблюдать общественный порядок и нести ответственность за его соблюдение другими лицами, использующими участок и гостями.
- 4.3.2 Соблюдать требования СНиП, касающиеся правил застройки и посадки деревьев на участке.
- 4.3.3 Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами; не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв. В соответствии со ст. 42 ЗК РФ сохранять межевые, геодезические и

другие специальные знаки;

4.3.4 Защищать сад от болезней и вредителей, не допуская заражения соседних садов. Соблюдать правила содержания животных. Не оставлять их без присмотра на территории Товарищества.

4.3.5 Не производить сильный шум, не совершать и не допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других садоводов. Не вести шумные строительные работы и не производить иной шум в период с 21.00 до 9.00 следующего дня.

4.3.6 Содержать в чистоте и порядке забор вокруг участка и территорию между забором и осевой линией дороги (проезда).

4.3.7 Не допускать складирования на участке твердых бытовых отходов, регулярно осуществляя их вывоз до мусорных контейнеров. Стекло, пластик, металлолом, керамику и другие бытовые отходы, несжигаемые и негниющие, вывозить за пределы Территории Товарищества в мусорные контейнеры для последующего вывоза и утилизации, производимой специализированными компаниями по договору с Товариществом.

4.3.8 Самостоятельно, за свой счет вывозить и утилизировать крупногабаритный бытовой и строительный мусор;

4.3.9 Горючий бытовой мусор, а также вырезанные части деревьев, кустарников и удаленные сорняки, пищевые отходы необходимо сжигать или компостировать. Сжигание бытового мусора должно производиться только в светлое время суток и в специально оборудованных для этого местах на территории участка при обязательном присутствии садовода или взрослых членов его семьи.

4.3.10 Организовать на участке очистку бытовых стоков из душевых, умывальников и пр., не допуская их слива на соседние садовые участки или на территорию общего пользования.

4.4 Противопожарные мероприятия.

Каждый садовод обязан соблюдать правила пожарной безопасности, в частности:

4.4.1 Не хранить в садовых постройках и на территории участка взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой садовой техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте.

4.4.2 Не разводить открытый огонь ближе 20 метров от строений и ближе 10 метров от границ участка.

Регулярно выкашивать траву, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды.

4.4.3 Иметь на участке бочку с водой и ящик с песком, а также простейший противопожарный инвентарь: лопата, топор, лестница, багор. Рекомендуется также иметь огнетушители в зависимости от защищаемой площади садового дома.

4.4.4 Не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем. Не разводить костры в ветреную и сухую погоду.

4.4.5 Не производить посадку и допускать рост деревьев под линиями электропередач. Дикорастущие деревья, касающиеся своими ветвями проводов электропередачи, необходимо немедленно удалить (в сухую погоду) либо своими силами, либо с помощью электриков;

Не допускать перегрузку электрической сети Товарищества. Производить замену предохранителей и электрического счетчика только силами электрика Товарищества, с фиксацией номера и показаний счетчика, а также его пломбирования пломбой Товарищества.

4.4.6 Каждый садовод при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) должен:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

- оказывать содействие пожарной охране при тушении пожара.

4.4.7 Для проведения необходимых инспекций и комиссионных обследований садоводы обязаны обеспечить доступ на участок и в строения, расположенные на нем, сотрудников органов местного самоуправления, органов исполнительной власти, технических инспекций, сотрудников Товарищества, исполнение которыми должностных обязанностей требует доступа на участок и в строения, членов Правления, действующий в пределах своих полномочий, членов общественных комиссий, действующих на основании решений органов управления Товарищества.

V. Организация застройки территории Товарищества в целом

5.1 Организация и застройка территории садоводческого (дачного) объединения осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории Товарищества, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории Товарищества.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией местного самоуправления.

5.2 Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих (дачных) объединений.

Для группы (массива) территорий садоводческих (дачных) объединений, занимающих площадь более 50 га, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих (дачных) объединений и содержащая основные положения по развитию:

- внешних связей с системой поселений;
- транспортных коммуникаций;
- социальной и инженерной инфраструктуры.

5.3 При пересечении территории садоводческого (дачного) объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.984.

5.4 По границе территории СНТ «Мустаниэми» предусматривается ограждение. Ограждения на отдельных участках может не быть при наличии естественных границ (бровка оврага). Так как опушка леса не является естественной границей, территория Товарищества будет отделена от леса забором с калитками.

Ограждение территории садоводческого (дачного) объединения не может быть заменено канавами или земляными валами.

Расстояние от застройки на территории садоводческих (дачных) объединений до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

5.5 На территории общего пользования садоводческого (дачного) объединения должны быть предусмотрены источники питьевой воды. Вокруг каждого источника организуется санитарно-защитная зона:

- для артезианских скважин - радиусом от 30 до 50 м (устанавливается гидрогеологами);
- для родников и колодцев - в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.027.

5.6 При въезде на территорию общего пользования садоводческого (дачного) объединения предусматривается сторожка, состав и площади помещений которой определяются проектом, разрабатываемым Правлением с привлечением квалифицированных проектировщиков. Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радио связью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной,

милицейской и аварийных служб.

5.7 На улицах и проездах территории садоводческого (дачного) объединения следует предусматривать наружное освещение, управление которым может осуществляться из сторожки или автоматически

5.8 На территории садоводческого (дачного) объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц — не менее 10 м;
- для проездов — не менее 6 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части — 6,0 м.

Ширина проезжей части улиц — не менее 5,0 м, проездов — не менее 3,5 м.

На проездах должны быть предусмотрены разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

Максимальная протяженность тупикового проезда, согласно требованиям СНиП 2.07.01 и НПБ 106 не должна превышать 150 м.

Тупиковые проезды должны быть обеспечены разворотными площадками размером не менее 12*12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

5.9 Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.

5.10 На территории садоводческих (дачных) объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы утилизируются на садовых (дачных) участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования предусмотрена площадка контейнеров для мусора.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 м от границ участков.

VI. Освоение садового участка и уход за садовым участком

6.1. Согласно федеральному закону № 66 ФЗ, Земельному кодексу РФ и Уставу СНТ «Мустаниэми», правообладатель земельного участка, расположенного на территории Товарищества обязан освоить его в течение 3 лет с момента приобретения права на него. При этом законодатель и члены Товарищества, утвердившие Устав исходили из того, что:

- садоводы приобретали земельные участки для отдыха, а не с целью перепродажи;
- 3 года - достаточный срок для того, чтобы создать на участке минимальные условия для его использования по назначению;
- неосвоение участка в течение 3 лет свидетельствует либо о спекулятивных целях его правообладателя, либо о его неспособности в силу разных причин, вести развитие участка;
- правообладатель, не заинтересованный в развитии собственного участка, вольно или невольно сдерживает развитие инфраструктуры Товарищества в целом, снижая качество отдыха людей.
- замедленное развитие инфраструктуры Товарищества снижает рыночную стоимость всех участков, расположенных на его территории. Вложения, которые совершают большинство садоводов, не приносят должного эффекта из-за бездействия меньшинства, не желающих или не имеющих возможности развивать свои участки.

6.2. Одна из задач Товарищества - создание условий для скорейшего развития каждого из участков и инфраструктуры Товарищества в целом. Наличие неосвоенных участков наносит

вред тем садоводам, которые желают иметь комфортную дачу для всесезонного отдыха в безопасном месте. Ввиду этого, органы управления Товарищества должны создавать условия для замены правообладателей неосваиваемых участков новыми людьми.

6.3. В рамках данного Положения понятие «освоение земельного участка» включает минимально следующее:

- Устройство забора
- Устройство въезда на участок, позволяющего принимать грузовые автомобили со стройматериалами;
- Наличие на участке строения(ий), надлежащим образом подключенных к электросети;
- Регулярное удаление древесно-кустарниковой и сорной растительности

6.4. В рамках данного Положения понятие «уход за садовым участком» включает минимально следующее:

- Поддержание участка в состоянии, обеспечивающим пожарную безопасность, т.е. регулярное выкашивание травы, не допускающее возможность распространения пожара;
- Содержание в исправном состоянии всех строений, сооружений и прочих объектов, находящихся на участке, в том числе временных;
- Регулярный вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного и строительного мусора.
- Утилизация пищевых отходов, хранение удобрений и пр, исключающее неудобство для соседей;
- Ежегодно, не позднее 31 октября, подготовка кюветов и дренажных канав, расположенных на участке, для стока весенних вод;

6.5. Вступая в Товарищество и соглашаясь с требованиями Устава или заключая Договор о пользовании объектами инфраструктуры Товарищества, Садоводы принимают на себя перед Товариществом и другими садоводами обязательство освоить участок в течение 3 лет и осуществлять уход за ним. Оформляя право на участок, садовод принимает на себя те же обязательства, возложенные на него законодательством РФ.

6.5. Требование освоения участка

- В том случае, если садовый участок не освоен (п. 4.3) в течение 3 лет с даты оформления прав на него, органы управления и контроля за соблюдением законодательства организуют комиссионное обследование участка, на которое приглашается его правообладатель. О результатах комиссионного обследования правообладатель участка должным образом извещается.

- Если в ходе второй комиссии, проводимой через 6 месяцев после первой будет выявлено, что работы по освоению участка не начаты или в ходе третьей комиссии, через 12 месяцев после первого комиссионного обследования будет выявлено, что на участке не выполнен минимум работ по его освоению (п. 4.4), Правление направляет в Администрацию муниципального образования или другой необходимый орган государственного управления информацию о неиспользовании участка по назначению для его изъятия и последующего перераспределения или продажи с торгов.

6.7. Требования минимального ухода за участком

- Если садовод не осуществляет минимальный уход за участком (п. 4.4) Правление Товарищества организует комиссионное обследование участка, на которое приглашается его правообладатель. О результатах комиссионного обследования правообладатель участка должным образом извещается.

- Если в ходе следующей комиссионной проверки, проводимой не ранее чем через 2 недели, но не позже чем через 1 месяц с даты первой комиссии будет выявлено, что предписанные садоводу работы по уходу не произведены, Правление организует выполнение этих работ силами сторонних организаций за счет Товарищества. Затраты на эти работы правообладатель неухоженного участка должен компенсировать в течение 10 дней с даты выставления ему Правлением Платежного требования если Платежное требование не предусматривает иное.

VII. Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) пользования на садовых участках

7.1. Каждый садовод на своем садовом участке может возвести в соответствии с проектом организации и застройки территории Товарищества по индивидуальному проекту или по проекту многократного применения садовый дом сезонного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля, а также постройки рекреационного назначения, с учетом следующих ограничений и рекомендаций, предусмотренных законодательством и данной статьей VII настоящего Положения.

Контроль за соблюдением правил застройки на территории Товарищества, требований градостроительного законодательства, земельного кодекса и других нормативных актов ведет Комиссия по контролю за соблюдением законодательства при ее наличии или Правление СНТ в лице своего представителя или Председателя Правления.

При заключении договора со строительной организацией или частной бригадой, садовод (заказчик) обязан известить об этом Председателя контрольной комиссии и Председателя Правления товарищества. Заказчик и ответственный представитель подрядчика обязаны

под расписку ознакомиться с Правилами застройки, составленными на основании действующего законодательства, настоящего Положения и других внутренних регламентов Товарищества.

Ответственное лицо подрядчика обязан известить других членов бригады о действующих правилах. При нахождении на территории Товарищества бригада должна иметь на руках документ (разрешение, поручение и пр) за подписью Садовода, заверенной Председателем контрольной комиссии или Председателя Правления, содержащий персональные данные доверенных лиц и описание работ, которые они вправе выполнять на участке Садовода.

7.2. Ограничения при застройке (в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»)

- Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

- Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

- В целях обеспечения противопожарной безопасности расстояние между садовыми домами или группами домов на соседних участках должно быть не менее 15 м. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

- Минимальные расстояния до границы соседнего садового участка должны быть:

- от садового дома - 3 м;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

- от других построек - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м, кустарников - 1 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.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

- Минимальное расстояние между постройками по санитарно - бытовым условиям должно быть:

- от садового дома и погреба до уборной -12 м;
- от садового дома до душа, бани и сауны -8 м;
- от колодца до уборной и компостного устройства -8 м;
- от колодца до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны - 12 м.

Указанные расстояния по санитарно - бытовым условиям должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

- При неканализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием — пудр-клозеты, биотуалеты. Уборные должны делаться только с выдвижными и выносными емкостями с применением засыпки торфом или сухой землей. Устройство выгребных ям на территории Товарищества запрещено.

- Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 4 м от границы соседнего участка.

Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве при согласовании в каждом отдельном случае с органами санэпиднадзора.

- Возведение на садовом участке строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории Товарищества для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

- При отступлении от норм, садовод обязан письменно согласовать эскиз плана застройки своего участка с заинтересованными владельцами, собственниками или пользователями смежных участков. В случае письменного согласования, правообладатели смежных участков отказываются от будущих претензий в связи с нарушением их прав садоводом, нарушившим нормы застройки, но к садоводу, допустившему нарушение норм, вправе предъявлять претензии внешние органы по архитектурного, санитарно-эпидемиологическому надзору и пр.

7.3. Рекомендации при застройке

- При освоении садового (дачного) участка площадью 0,006-0,12 га под строения дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.

- На одной улице или проезде размещать садовые дома вдоль одной линии, на одинаковом расстоянии от «красной линии» улицы или проезда;

- При отделке фасадов использовать цвета, сочетающиеся с цветами фасадов домов, расположенных на соседних участках;

- На садовом (дачном) участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, приемник хозяйственно-бытовых стоков, места для хранения органических удобрений, стройматериалов, места для компостных куч, контейнеры для строительного мусора и бытовых отходов.

7.4. Садовые участки на территории Товарищества должны быть огорожены. Для минимального затенения территории соседних участков, ограждения должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. и обеспечивать пропускание не менее 50% солнечных лучей. Устройство глухих заборов допускается со стороны улиц и проездов.

7.5. При строительстве ограждения между смежными участками затраты поровну делятся между садоводами - правообладателями соответствующих участков. Предварительно садоводы - правообладатели смежных участков должны совместно согласовать исполнение ограды (техническое решение и дизайн) и смету затрат. В дальнейшем садоводы совместно несут бремя содержания ограды в нормальном состоянии.

7.6. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений на территории

Товарищества проводит правление такого объединения, а также инспектора государственных органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация, разработавшая проект организации и застройки территории такого объединения, органы местного самоуправления.

7.7. Нормы СНиП, касающиеся размещения на участке зданий и сооружений, нормируют расстояния между объектами как на своем, так и на смежных участках и являются достаточно жесткими. Садоводы, которые начали освоение своих участков раньше соседей, должны обладать естественным преимуществом.

Во избежание будущих конфликтов между соседями, возникших из-за несогласованного размещения уборных вблизи соседского жилого строения и пр, Правление предлагает процедуру согласования Планов застройки садовых участков.

В рамках этой процедуры, перед началом застройки Садовод должен:

- Обратиться в Правление с запросом о существовании ранее согласованных Планов застройки соседних участков;
- Самостоятельно или с помощью специализированной проектной организации разработать План застройки участка с учетом ранее согласованных с Правлением Планов застройки смежных участков, требований САНПИН, СНиП, фактического расположения строений на смежных участках;
- Согласовать План застройки участка с Председателем Правления.

7.8. В том случае, если строительство будет начато в течение 2 лет с даты согласования Плана застройки участка 1, Планы застройки соседних участков могут быть согласованы только с учетом утвержденного Плана застройки участка 1. В том случае, если застройка соседних участков будет вестись без учета Плана застройки 1, его наличие даст Садоводу преимущество в возможных спорах с соседями: как внесудебных, так и судебных.

VIII. Пользование коммунальными ресурсами

8.1. В рамках данного Положения, коммунальные услуги - это деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая эффективное и комфортное использование садовых участков их правообладателями.

8.2. Товарищество не является исполнителем и поставщиком коммунальных услуг Потребителю и не осуществляет деятельность по электро-, газо-, водоснабжению и водоотведению и прочее, а садоводы - не являются субабонентами. Пользование коммунальными услугами членов Товарищества и Индивидуальных садоводов является не договорным, а совместным и осуществляется членами Товарищества и индивидуальными садоводами как коллективом.

8.3. Товарищество заключает договора с организациями-поставщиками коммунальных ресурсов как их коллективный потребитель. Члены Товарищества и Индивидуальные садоводы обязаны компенсировать Товариществу затраты на поставленные Товариществу коммунальные ресурсы.

8.4. В рамках данного положения, Коммунальные ресурсы - это поставляемые сторонними организациями холодная вода, электрическая энергия, газ.

8.5. Линией разграничения принадлежности и эксплуатационной ответственности между Товариществом и садоводом являются входные клеммы (входное соединение) индивидуального прибора учета, установленного в строении, расположенном на садовом участке.

8.6. Садовод должен согласовать с комиссией по контролю схему учета и схему подключения, согласовывать любые изменения в схеме.

8.7. Запрещается подключение внутренних инженерных сетей на участке к сетям Товарищества в отсутствие прибора учета. Установка приборов учета осуществляется за счет средств правообладателей участка.

8.8. Прибор учета должен иметь обязательный сертификат, позволяющий использовать счетчик для коммерческого учета и быть опломбирован пломбой Товарищества.

8.9. Обеспечение исправности прибора учета и целостности пломбы является обязанностью садовода.

8.10. В случае неисправности счетчика или нарушения целостности пломбы, садовод

обязан восстановить исправность/заменить счетчик и немедленно пригласить уполномоченного представителя органа управления или контроля Товарищества. В этом случае расход ресурса за период с момента последнего контрольного (совершенного в присутствии уполномоченного представителя Товарищества, заверенного его подписью) снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы считается равным расходу ресурса, зафиксированного за аналогичный период прошлого года.

8.11. В случае, если в результате инспекции уполномоченной комиссии Товарищества были выявлены неисправность счетчика или его отсутствие, нарушение целостности пломб, подключение потребителей ресурса до точки установки прибора учета, расход ресурса за период с момента последнего контрольного снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы рассчитывается в результате умножения суммарной максимальной мощности потребителей ресурса, обнаруженных инспекцией на участке на время, прошедшее с даты последнего контрольного снятия показаний. В случае, если садовод не может надлежащим образом подтвердить факт установки и опломбирования счетчика, этот период рассчитывается с даты первого фактического подключения участка к сетям Товарищества, установленной на основании показаний свидетелей.

8.12. Садоводы обязаны использовать коммунальные ресурсы только для бытовых целей.

IX. Общественные работы

9.1. Общественные работы - это оплачиваемая трудовая деятельность, носящая временный или сезонный характер, направленная на реализацию потребностей Товарищества.

9.2. Общественные работы организуются Правлением Товарищества и оплачиваются из средств Товарищества в пределах Приходно-расходной Сметы. При этом при формировании Бюджетов и Смет затрат, Правление обозначает те работы, к которым планируется привлечение сторонних граждан и организаций, но которые могут быть выполнены как общественные работы.

9.3. К общественным работам привлекаются садоводы, не имеющие перед Товариществом задолженностей по уплате взносов и платежей, а также члены их семей.

9.4. К общественным работам не относится деятельность, связанная с необходимостью срочной ликвидации последствий аварий, стихийных бедствий, катастроф и других чрезвычайных ситуаций и требующая специальной подготовки работников, а также их квалифицированных и ответственных действий в кратчайшие сроки.

9.5. Основные виды общественных работ:

- Проектирование объектов социальной инфраструктуры Товарищества: детских площадок, пляжей, лужаек, скверов и пр;
- Уборка дорог и земель общего пользования, скашивание травы и вырубка кустарника, деревьев, покос травы;
- Посадка рассады, посадка саженцев;
- Благоустройство территорий общего пользования: озеленение и благоустройство;
- Уход за лесом;
- Заготовка и колка дров, сбор дикоросов, ягод, грибов, лекарственных растений
- Работы по рекультивации земель, отдельные сельскохозяйственные работы;
- Работы по поиску и выбору исполнителей работ, выполняемых по заказу Товарищества сторонними лицами и организациями, контроль за этими работами, рекламационная и

претензионная работа, выполняемая гражданами, имеющими подтвержденную квалификацию;

- Разработка проектов благоустройства, дизайн-проектов объектов общего пользования;
- Работы по организации мероприятий, проводимых Товариществом;
- Работа по организации и содержанию архивов, в т.ч работы по подготовке документов к сдаче в архив;
- Информационный поиск, подготовка Аналитических справок (может выполняться только гражданами, имеющими подтвержденную квалификацию);
- Курьерская работа;
- Другие доступные виды трудовой деятельности

9.6. Участие садоводов в общественных работах допускается только с их согласия. При направлении на общественные работы учитываются состояние здоровья, возрастные, профессиональные и другие индивидуальные особенности граждан.

9.7. С лицами, желающими участвовать в общественных работах, Товарищество в лице Председателя правления или уполномоченного им лица заключает срочное трудовое соглашение, содержащее Техническое задание на выполняемые работы, срок их выполнения и договорную цену.

9.8.. Оплата труда граждан, занятых на общественных работах, производится за фактически выполненную работу. Авансовые платежи не допускаются.

9.9. При исчислении вознаграждения за общественные работы могут использоваться следующие системы:

- Повременная, при которой устанавливается почасовая оплата труда;
- Сдельная, при которой определяется цена всего комплекса выполненных работ на основании их рыночной стоимости.

9.10. По результату выполненных работ оформляется Акт приема-передачи работ, который должен содержать описание их результата, замечания (если они имеются) и стоимость работ (с учетом замечаний).

9.11. Цена общественных работ не может быть выше цены этих работ, выполненных сторонними лицами и организациями.

9.12. По желанию члена Товарищества и решению Правления, вознаграждение за выполненные общественные работы может быть зачтено в счет оплаты членских и/или целевых взносов в Товарищество за будущие периоды.

Х. Ответственность садоводов

10.1. В соответствии с федеральным законодательством, правообладатель обязан нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства.

10.2. Устранение нарушений законодательства и внутренних регламентов Товарищества По результатам инспекций Комиссии по контролю за соблюдением законодательства, при выявлении нарушений, Контрольная комиссия оформляет Акт о правонарушении и Предписание об устранении правонарушения. Садовод обязан устранить нарушение не позднее, чем в течение 10 дней с даты получения Предписания, если иной срок не установлен в Предписании.

В случае отказа Садовода добровольно возместить Товариществу нанесенный ущерб или невыполнения Предписания об устранении ущерба или невозможности известить Садовода о причиненном им вреде или ущербе, за которое он несет ответственность, Правление организует

работы по устранению вредного фактора и/или возмещению ущерба за счет средств Товарищества с последующей компенсацией затрат, понесенных Товариществом в связи с устранением данного нарушения и его последствий за счет ответственного садовода.

Основанием для платежа является Платежное требование, направляемое нарушителю Правлением вместе с копией Акта о нарушении законодательства и/или Предписания об устранении нарушения.

Садовод обязан компенсировать Товариществу подтвержденные затраты, которые понесло Товарищество в связи с устранением допущенного нарушения и его последствий. Садовод, допустивший нарушение вправе ознакомиться с документами, подтверждающими расходы, понесенные Товариществом.

Садовод обязан выполнить Платежное требование Товарищества в течение 10 дней с даты его получения.

10.3. Компенсация вреда и ущерба:

В том случае, если правообладатель участка, члены его семьи, другие доверенные им лица допустили действия/бездействие, которые привели к причинению вреда или ущерба общему или индивидуальному имуществу других садоводов, ответственность за их действия несет правообладатель участка.

В случае если, что садовод, члены его семьи или его доверенные лица допустили порчу или уничтожение общего имущества Товарищества, Садовод, ответственный за их действия обязан добровольно, собственными силами или с привлечением третьих лиц и организаций возместить Товариществу и другим пострадавшим лицам ущерб в натуре.

В случае наложения на Товарищество денежного взыскания в связи с действиями садоводов или их доверенных лиц, правообладатель участка обязан компенсировать Товариществу сумму взыскания.

10.4. Дисциплинарные меры

В случае систематической неуплаты взносов и иных обязательных платежей в Товарищество, систематических невыполнений Предписаний об устранении нарушений, однократного грубого нарушения законодательства, Правление своим решением может лишить садовода права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества, в частности:

- Произвести отключение жилых строений хозяйственных строений от электроэнергии;
- Лишить права проезда на личном транспорте по внутренним дорогам Товарищества;
- Лишить права проезда по внутренним дорогам Товарищества строительной техники и грузового автотранспорта;
- Принять другие меры, ограничивающие право пользования инфраструктурой.

Общее собрание Товарищества также вправе утвердить систему штрафов за отдельные грубые нарушения законодательства и внутренних регламентов Товарищества.

XI. Вход и въезд на территорию Товарищества через пост охраны

11.1. Каждый Садовод обязан внести в реестр Садоводов свои персональные данные, персональные данные членов своей семьи которым он разрешает пользование своим участком в свое отсутствие.

11.2. Персональные данные граждан, которым Садовод поручает временные работы на участке с указанием разрешенного срока пребывания на участке, регистрируются в Журнале временного пребывания, который ведется сотрудниками охраны.

11.3. Посетители регистрируются в Журнале посетителей с обязательным указанием ФИО садовода или должностного лица Товарищества, к которому они следуют. Эти лица должны всегда сопровождать Посетителей при их проходе по общей территории Товарищества.

11.4. В том случае, если Садовод или члены его семьи, внесенные в Реестр садоводов, ожидают гостя, для беспрепятственного пропуски его на территорию, они могут заблаговременно сообщить его персональные данные сотруднику охраны.

11.5. В случае внепланового визита должностных лиц, сотрудник охраны обязан внести данные их служебных удостоверений в Журнал учета посетителей, убедиться в полномочиях посетителя и вызвать уполномоченного члена Правления или комиссии по контролю за соблюдением законодательства. В случае их отсутствия, один сотрудник охраны обязан сопровождать посетителя при его перемещениях по территории Товарищества.

11.6. Садоводы, участки которых имеют калитки с выходом за территорию Товарищества, должны запирают их на замок в темное время суток и в период своего отсутствия на участке.

11.7. Садоводы, лишенные права пользования инфраструктурой Товарищества не вправе использовать дороги и проезды Товарищества для проезда на личном транспорте и приема стройматериалов.

ХII. Прочие положения

12.1. Садовод обязан обеспечить возможность связи с ним (по телефону, посредством e-mail и пр) и передачи официальной информации. При изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество), адреса регистрации, №№ телефонов, e-mail письменно сообщить об этом лицу, ответственному за ведение Реестра садоводов в течение 10 дней с момента, совершения этих изменений;

12.2. При возникновении разночтений в трактовке пунктов настоящего Положения, садоводы и должностные лица Товарищества будут руководствоваться Уставом Товарищества, другими регламентирующими документами Товарищества, а также законодательством РФ.