

Правила проживания и застройки на территории коттеджного поселка «Князевское»

Настоящие Правила проживания и застройки на территории коттеджного поселка «Князевское» (далее - «Правила») определяют правила поведения лиц, находящихся на территории коттеджного поселка «Князевское», порядок использования объектов инфраструктуры 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;
- сохранение и улучшение имиджа коттеджного поселка;
- повышение уровня безопасности на территории коттеджного поселка.

Цель создания настоящих Правил – обеспечение равных прав для всех Владельцев при застройке земельных участков, минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями земельных участков в процессе их освоения, создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм, обеспечение работоспособности инженерных систем на территории коттеджного поселка «Князевское», реализация генерального плана застройки территории и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей и инвестиционной привлекательности недвижимости.

Используемые в настоящем документе понятия «Коттеджный поселок «Князевское», «ДНП «Князевское», «Дачный поселок «Князевское», «Поселок «Князевское», «Поселок», «Князевское», «ДНП» - идентичны и равнозначны.

Для целей настоящих Правил используются следующие термины и определения:

Владельцы – лица, владеющие на праве собственности, аренды либо на ином законном основании земельными участками на территории ДНП «Князевское».

Индивидуальный земельный участок – земельный участок на территории Поселка, принадлежащий Владельцу.

Застройщик - администрация коттеджного поселка ДНП «Князевское», возглавляемая генеральным директором ООО «Перспектива», являющегося собственником земельных участков на территории ДНП «Князевское».

Управляющая компания – юридическое лицо, полномочное осуществлять функции Застройщика на основании заключенного с ним договора о передаче полномочий управления.

Служба охраны - лица, в силу выполнения трудовых обязанностей или во исполнение гражданско-правовых договоров, заключенных с Застройщиком, осуществляющие контроль над обеспечением порядка на территории Поселка и охрану его территории.

Административное здание - строение, в котором располагаются органы управления Поселка, эксплуатационная служба, служба охраны.

Въездная группа - комплекс, включающий в себя строение для охраны, въездной автоматический шлагбаум, систему видеонаблюдения и контроля доступа на территорию Поселка.

Настоящие Правила являются обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, лицами, постоянно пребывающими с ними на территории коттеджного поселка, гостями поселка, арендаторами владений/строений на территории поселка.

Собственник земельного участка обязан довести настоящие Правила до всех лиц, постоянно пребывающих с ним на территории дачного поселка, гостей дачного поселка, приглашенных данным собственником, арендаторов владений/строений на территории коттеджного поселка, с которыми собственник земельного участка заключил договор аренды или иной договор об использовании владения.

Собственник земельного участка несет субсидиарную ответственность за нарушения, допущенные лицами, постоянно пребывающими с ним на территории коттеджного поселка, гостями поселка, приглашенными данным собственником, арендаторами владений на территории коттеджного поселка, с которыми собственник земельного участка заключил договор аренды или иной договор об использовании владения.

1. Общие положения

Владелец земельного участка на территории ДНП «Князевское» знакомится с генеральным планом застройки поселка, в т. ч. с планом размещения сетей инженерно-технического обеспечения, подъездных и внутрипоселковых дорог, заборов, местом расположения строений.

Строительство жилых домов и иных строений на земельных участках должно осуществляться Владельцем с учетом планировочных ограничений, установленных следующими актами:

- ✓ Градостроительным кодексом Российской Федерации
- ✓ Земельным кодексом РФ
- ✓ Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утвержденными решением Первоуральской Городской Думы от 25.11.2021 № 503 с последующими изменениями и дополнениями
- ✓ СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»
- ✓ СП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
- ✓ МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)»
- ✓ СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

- ✓ СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»
- ✓ Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
- ✓ ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 08.11.2007 № 257-ФЗ
- ✓ Настоящими Правилами

В случае утраты силы какого-либо из вышеперечисленных актов, внесения изменений в генеральный план Городского округа Первоуральск в части смены территориально-планировочной структуры или изменения территориального зонирования ДНП «Князевское», смены категории земельных участков или вида разрешенного использования, подлежит применению акт его заменяющий, либо, если акт утрачивает силу и взамен его не выходит иной акт, регулирующий аналогичные отношения, применению подлежит утративший силу акт как рекомендательный в той части, которая не противоречит правам и законным интересам Владельцев. Рекомендательный характер не означает необязательности применения данного акта, соблюдение норм такого акта для Владельцев носит обязательный характер впредь до издания иного аналогичного акта.

2. Планировка и застройка индивидуальных земельных участков

2.1. Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, генеральным планом застройки Поселка, настоящими Правилами и законодательством РФ.

2.2. На индивидуальном земельном участке помимо жилого дома или жилого строения могут возводиться теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, хозпостройка для хранения инвентаря, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля и т. п.

2.3. На индивидуальных земельных участках запрещается:

2.3.1. Строительство искусственных водоемов без согласования с Застройщиком порядка и способа слива воды из водоема.

2.3.2. Строительство Пасеки, разведение и содержание домашних животных: коровы, быки, овцы и т.п....

2.4. Допускается по письменному соглашению владельцев соседних индивидуальных участков блокировать расположенные на таких участках жилые дома (строения) или хозяйственные постройки. Один экземпляр указанного соглашения должен быть передан на хранение Застройщику. Исключения составляют участки, принадлежащие одному владельцу и непосредственно соседствующие друг с другом (имеющие одну границу).

2.5. Расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются. Если непосредственно соседствующие участки имеют одну границу и при этом принадлежат одному Владельцу, то расстояния между строениями и сооружениями на данных участках выбираются Владельцем самостоятельно (не нормируются).

2.6. В соответствии со СНиП «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» и Правилами пожарной безопасности, противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних земельных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее, указанных в Таблице 1.

Таблица 1

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих материалов и горючих материалов	10	12	15

2.7. В соответствии со СНиП «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в Таблице 1. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с Застройщиком навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

2.8. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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 земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 2 м от границы соседнего земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

2.9. Минимальное расстояние при размещении канализационных септиков - 5 м от границ внутри участка.

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

2.11. Владельцы за свой счет до начала производства строительных работ на земельном участке должны организовать въезды с дороги общего пользования на индивидуальные земельные участки, которые устраиваются (в соответствии с генеральным планом застройки Поселка) с дорог, расположенных на прилегающих улицах.

Въезды/съезды организуются путем закладки в канаву трубы (при необходимости) в уровень с общепоселковой дорогой, сверху производят отсыпку щебнем с песком.

Покрытие съездов/въездов с индивидуального земельного участка на дорогу общего пользования должно осуществляться Владельцами по письменному согласованию с Застройщиком, не хуже покрытия дорог общего пользования своими силами и за счет собственных средств.

2.12. Индивидуальный земельный участок кроме ограждения со стороны улиц, проездов и других земель общего пользования может иметь ограждение от соседних индивидуальных земельных участков. Ограждения в целях минимального затенения территории соседних участков должно быть высотой от 1,3 до 2,0 м в зависимости от расположения участка. Высота, вид и цвет ограждений должны быть согласованы Владельцем с Застройщиком, при проектировании застройки участка, а так же при последующей возможной реконструкции ограждений участка. При этом Владельцы участков обязаны учитывать, что по решению Застройщика на части участков допускаются глухие заборы коричневого цвета, на другой части участков допускается строительство исключительно заборов открытого (решетчатого) типа. В целях сохранения внешнего архитектурного облика поселка, согласованностью его элементов, ограждения со стороны улиц, проездов и других земель общего пользования необходимо устанавливать однотипные. На ограждении запрещается устанавливать колючую проволоку.

2.13. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с Владельцами этих участков.

2.14. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.

3. Проведение строительных работ

3.1. До начала строительных работ, по согласованию с Застройщиком на индивидуальном земельном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина и место для сбора мусора. Владелец должен самостоятельно и за свой счет вывезти строительный мусор за границы Поселка, по мере заполнения контейнера, в специально отведенные для этого места.

3.2. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории индивидуального участка), должен иметь необходимые лицензии или допуски на производимые работы согласно требованиям, установленным законодательством РФ.

3.3. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах индивидуального участка и (или) вывезен за счет Владельца.

3.4. Весь строительный материал, находящийся на индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Владелец.

3.5. По мере загрязнения по обоснованному требованию Застройщика, Владелец обязан производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным участком.

3.6. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог. Выезд автотранспорта за пределы временных и постоянных дорог на территории, не оборудованные для движения автотранспортных средств, в том числе занятые лесными насаждениями, территории берегов озер и прудов, расположенных на территории Поселка, запрещен. Запрещено движение автотранспорта свыше 6 тонн в период весеннего таяния снега.

3.7. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенной площадке, за зданием КПП. Владельцам запрещено размещать на территории общего пользования, вдоль дорог по территории поселка крупногабаритную технику, находящуюся в их собственности либо ином праве (в том числе, строительную, сельскохозяйственную, буровую, грузоподъемную и горнодобывающую, экскаваторы, тракторы, комбайны, краны и т.п.).

3.8. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории индивидуального участка. Если такие работы необходимо производить с мест общего пользования, это требует разрешения Застройщика.

3.9. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах индивидуального участка.

3.10. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

3.11. Проведение строительных работ, а также погрузочно-разгрузочных работ, с использованием строительной техники и специального оборудования, связанные с повышенным шумом могут осуществляться только в рабочие дни с 8:00 до 20:00. В другое время – по согласованию с Застройщиком.

3.12. Запрещено сжигание строительного мусора, а также сброс хозяйственных вод, ядовитых либо сильно пахнущих химических веществ на земли общего пользования, ливневую систему или на территорию владений других пользователей имущества.

3.13. Владелец, при найме физических лиц в качестве Подрядчика, обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ. Обеспечить, при необходимости, проживание данных лиц в пределах своего участка.

4. Порядок доступа на территорию в период проведения строительных работ

4.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в Поселке предусмотрена въездная группа, оборудованная со стороны центрального въезда.

4.2. Вход и въезд на территорию Поселка предусмотрен посредством автоматического открытия Шлагбаума № 1 (центральный въезд), Шлагбаума № 2 (южный въезд), при этом:

- посредством Шлагбаума № 1 (центральный въезд) на территорию Поселка допускается въезд/выезд только легкового автотранспорта;
- посредством Шлагбаума № 2 (южный въезд) на территорию Поселка допускается въезд/выезд легкового, грузового автотранспорта грузоподъемностью не более 20 т, строительной техники, ввоз/вывоз строительных материалов и мусора.

4.3. Ввоз/вывоз строительных материалов и мусора грузовым транспортом осуществляется Владелец только при наличии согласованной с Застройщиком схемы движения по Поселку и только в светлое время суток.

4.4. Лица, находящиеся на территории Поселка, должны соблюдать общественный порядок, санитарно-гигиенические требования, нормы пожарной безопасности и прочие нормативно-технические требования.

4.5. Лицам, осуществляющим строительно-монтажные работы, запрещается находиться на территории Поселка в состоянии алкогольного, наркотического, токсического или иного опьянения. Лица, нарушившие указанный запрет, будут незамедлительно выдворены с территории Поселка, ответственность, в том числе имущественную, за их действия/бездействия несет в полной мере Владелец.

5. Правила поведения на территории Поселка

5.1. Общие правила поведения на территории Поселка:

В целях защиты прав всех пользователей имущества Поселка на тишину и невмешательство в частную жизнь, Владельцы не имеют права:

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

Владельцам рекомендуется:

- соблюдать тишину на территории Поселка 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 жилых домов и иных строений или их частей без нанесения ущерба 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 Застройщику 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 индивидуального земельного участка и Поселка 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;
- в целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки и безопасности на территории поселка, Владельцы, содержащие животных на территории индивидуального земельного участка, несут ответственность за соблюдение спокойствия и безопасности жителей Поселка. В интересах жителей Поселка содержание и выгул животных должны проводиться в соответствии с правилами, установленными органами местного самоуправления.

5.2. Правила движения транспортных средств на территории Поселка:

На территории Поселка пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами.

В случае участия в дорожном движении по территории Поселка Владелец, арендатор, а также их гости обязаны:

- соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, при этом на территории Поселка установлены ограничения, аналогичные ограничениям, установленным Правилами дорожного движения в жилой зоне;
- двигаться по территории Поселка 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 загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря;
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику на территории своего владения либо на землях общего пользования только в отведенных для этого местах.

5.3. Обеспечение безопасности на территории Поселка:

Круглосуточную охрану территории Поселка осуществляет подразделение охраны, контроль за деятельностью которого осуществляет Застройщик.

В обязанности охраны входит:

- предотвращение и пресечение правонарушений на территории объектов общего пользования;
- обеспечение пропускного режима на территории Поселка;
- охрана периметра Поселка.

Владельцы обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;
- 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 Владельцам 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 целей местах;
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами.

При эксплуатации Владельцами 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 Поселка 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) земельного участка.

В случае, если Владелец 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, Владелец обязан оставить Застройщику координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей для доступа сотрудников аварийных служб на территорию индивидуального земельного участка, в случае такой необходимости, для предотвращения или устранения аварийной или иной ситуации.

6. Подключение к инженерным сетям Поселка

6.1. В поселке предусмотрены следующие инженерные сети:

- сеть газопотребления (газопровод высокого/низкого давления)
- линия электроснабжения (ЛЭП 10/0,4 Кв)
- кабельная линия Internet, видеонаблюдение

6.2. Подключение жилого дома и прочих строений на индивидуальном земельном участке к магистральным инженерным сетям, проходящим по территории Поселка, осуществляется за счет Владельца ресурсоснабжающими организациями.

6.3. Узлы учета (счетчики) устанавливаются в местах согласно выданным владельцу ресурсоснабжающей организацией техническим условиям.

6.4. Необходимые для подключения к магистральным инженерным сетям технические условия и разрешения выдаются Владельцам ресурсоснабжающими организациями без участия Застройщика. В случае необходимости в предоставлении ресурсоснабжающей организации справочной информации непосредственно от Застройщика, последний выдает такую справочную информацию в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента обращения Владельца.

6.5. Все работы по технологическому присоединению индивидуальных участков к инженерным сетям оплачиваются за счет Владельца в соответствии с тарифами, установленными ресурсоснабжающими организациями.

6.6. Инженерные сети не подлежат разделу и закреплению любой его части между Владельцами. В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения владения к вышеуказанным сетям, Застройщик оставляет за собой право произвести их отключение без информирования Владельца.

7. Ответственность за нарушение настоящих Правил

7.1. В случае нарушения требований, установленных настоящими Правилами, Владелец обязан:

- устранить допущенное нарушение за счет собственных средств, или, в случае если нарушение устранено силами Застройщика, возместить Застройщику в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;
- в случае повреждения имущества Застройщика, возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

7.2. В случае неисполнения Владельцем обязанностей, установленных настоящими Правилами, Застройщик вправе ограничить Владельцу право пользования Объектами общего пользования.

8. Рекомендации по застройке территории индивидуального земельного участка

8.1. Устанавливать сетчатый или решетчатый забор с целью минимального затенения территории соседних участков.

8.2. Для создания благоприятного эстетического восприятия посёлка, использовать «живые изгороди» вместо традиционного ограждения или совместно с ним.

8.3. Проектировать и устраивать канализационную систему – септик с применением современных технологий очистки сточных вод.