

Утверждено решением общего собрания

ТСН "Палитра"

Протокол №1/2020 от 24.11.2020г.

РЕГЛАМЕНТ

проживания, проведения строительных работ, пользования имуществом и объектами инфраструктуры поселка «Палитра» в районе деревни Мелечкино городского округа Солнечногорск

Настоящий Регламент (далее - Регламент) проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом и объектами инфраструктуры на территории Квартала дачной застройки "Палитра" (далее - поселок "Палитра") принят для обеспечения равных прав для всех проживающих на территории поселка «Палитра», минимизации конфликтных ситуаций между владельцами индивидуальных участков в процессе их проживания, создания условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм, обеспечения работоспособности инженерных систем поселка, в целях реализации проекта планировки поселка и создания единой архитектурной и ландшафтной среды, для создания условия для комфортного проживания жителей.

1. Основные понятия.

Поселок «Палитра» - это комплекс из жилых домов, иных строений и сооружений, земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: под дачное строительство, построенных (расположенных) рядом и объединенных общей концепцией, единой территорией с собственной инфраструктурой, по адресу: Московская область, Солнечногорский г.о., с/п Соколовское, в районе деревни Мелечкино, Квартал дачной застройки "Палитра".

Объекты коллективного использования – входящие в территорию поселка «Палитра» индивидуальные земельные участки, а так же иные участки, с организованными на них внутрипоселковыми проездами и инженерными объектами, инженерными сетями, иными сооружениями (в частности въездами, контрольно-пропускными пунктами, заборами, парковками, детскими и спортивными площадками и др.), а именно:

земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0040211:922, 50:09:0040211:764 расположенными по адресу: Московская область, Солнечногорский г.о., с/п Соколовское, в районе деревни Мелечкино.

Индивидуальный участок – индивидуальный земельный участок в границах территории поселка, принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином вещном или обязательственном праве и предназначенный для индивидуального использования.

Домовладение – Индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями; Индивидуальный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Жилой дом — индивидуальный жилой или садовый дом, расположенный на земельном участке Владельца и предназначенный для проживания.

Владелец – лицо, обладающее правом владения и (или) пользования на земельный участок и (при наличии) расположенные на нем жилой дом и надворные постройки на территории поселка «Палитра».

УК (Управляющая компания) – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по управлению и обслуживанию территории Поселка и Объектов коллективного использования, действующая на основании договора аренды земельного участка и инженерных сетей, заключенного с собственником - ООО "Палитра Проджект" - ООО "Палитра Сервис" (далее УК).

Администрация – Правление ТСН «Палитра», сотрудники УК, а так же иные лица, надлежащим образом уполномоченные ТСН «Палитра» или УК действовать от их имени, обеспечивающие текущую деятельность по обслуживанию территории Поселка.

Служба эксплуатации – сотрудники УК или сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование Поселка.

Оборудование – часть Объектов коллективного использования: инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, водоотведения, трансформаторные и газораспределительные подстанции, узлы учета и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

Элементы благоустройства – часть Объектов коллективного использования: тротуары, пешеходные дорожки, пруды, газоны, зеленые насаждения, заборы, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для благоустройства территории Поселка.

Домостроение - жилое строение, возводимое на Индивидуальном участке, без права регистрации проживания в нем, либо Жилой дом, возводимый на земельном участке, с правом регистрации проживания в нем.

Жилая площадь Домостроения - сумма площадей жилых комнат.

Навес – Уличная не утепленная конструкция, в виде крыши (обычно покатой на одну сторону) расположенной на опорах - столбах. Основное предназначение защита от атмосферных осадков личного автотранспорта либо дров и хозяйственной утвари.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Главный фасад - фасад, выходящий на улицу (проезд).

Проезд/внутрипоселковый проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

Красные линии - границы проездов по линиям ограждений земельных участков.

Эскиз плана застройки индивидуального участка (далее План застройки) – графический документ (фрагмент Проекта планировки в масштабе 1:200 или 1:500), выполненный в виде чертежа и включающий в себя следующие данные:

- указание конкретного участка, его номера, площади и границ участка, расположения на участке Жилого дома, гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек, указание расстояний от всех строений на участке до всех границ участка;
- соседние участки, их номера, а так же проезды;

· красные линии проездов, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство отдельно для хоз. построек, отдельно для Жилого дома);

· контур строений на рассматриваемом участке, а так же их этажность, Контур дома должен точно соответствовать рабочей документации на строительство. На контуре должны быть показаны его габаритные размеры. При внесении изменений в проект в ходе строительства следует информировать об изменениях Управляющую компанию для внесения корректировки в общий план застройки Поселка.

· проект подключения домостроения и точки подключений проектируемых строений к наружным коммуникациям, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а так же места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

2. Общие положения.

2.1. Регламент содержит перечень прав и обязанностей Владельцев, а также правил по пользованию Объектами коллективного использования. Регламент регулирует взаимоотношения между Владельцами, ТСН "Палитра" и УК, а так же Владельцами, не заключивших указанный договор с УК.

2.2. Положения Регламента обязательны для всех Владельцев и иных лиц, проживающих и ведущих деятельность на территории Поселка.

2.3. Контроль за соблюдением Регламента обеспечивает УК.

2.4. Владельцы обязаны оказывать содействие УК и ее сотрудникам в осуществлении контроля за соблюдением Регламента.

2.5 Владельцы обязаны оплачивать УК услуги по содержанию поселка в соответствии со сметой расходов, предоставленной УК. Для Владельцев, заключивших Договор с УК и не имеющих задолженности (не более чем 3 платежных периода) перед УК, вводится скидка по оплате услуг УК в размере 15%.

2.6. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Поселка регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. По вопросам, не отраженным в настоящем Регламенте, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами УК, договором услуг с УК, решениями судов.

2.8. В поселке предусматривается платный въезд и стоянка на территории поселка. Порядок взимания платы устанавливается УК. Для Владельцев, заключивших договор возмездного оказания услуг с УК оплата въезда (легкового пассажирского транспорта владельцев и их гостей) включена в Договор и не требует дополнительной оплаты. С Владельцев, имеющих существенную задолженность по действующему договору (более чем за три платёжных периода) и Владельцев, с которыми не заключён договор возмездного оказания услуг взимается плата за въезд и за стоянку.

За въезд большегрузной и строительной техники взимается отдельная плата в соответствии с тарифами, установленными УК.

2.9 Посторонние лица, без заявки Владельцев, на территорию поселка не допускаются.

3. Регламент проживания.

- 3.1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания.
- 3.2. Владелец может использовать принадлежащее ему на праве собственности Домостроение для личного проживания и проживания членов своей семьи. Домостроение может быть передано Владельцем во владение и пользование третьим лицам для проживания с учетом требований настоящего Регламента и обязанностью соблюдения его третьими лицами.
- 3.3. В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем Индивидуального участка обязанностей, возложенных на него Владельцем (собственником указанного участка), ответственность перед ТСН «Палитра», УК и иными Владельцами несет собственник Индивидуального участка.
- 3.4. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Владельцев.
- 3.5. **Владелец обязан:**
- 3.5.1. обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;
- 3.5.2. не нарушать права и законные интересы иных Владельцев;
- 3.5.3. бережно относиться к Объектам коллективного использования, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;
- 3.5.4. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;
- 3.5.5. не допускать засорения, захламления Объектов коллективного использования, примыкающих к его Индивидуальному участку;
- 3.5.6. не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах коллективного использования, без письменного разрешения УК и соответствующих уполномоченных организаций;
- 3.5.7. не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: в будние дни в период между 21-00 и 8-00 следующего дня, а так же в выходные и праздничные дни с 19-00 до 10-00 следующего дня;
- 3.5.8. не хранить на Объектах коллективного использования вещества и предметы загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества, строительные материалы, бытовой и строительный мусор;
- 3.5.9. не загромождать Объекты коллективного использования;
- 3.5.10. не размещать объявления в не установленных УК местах;
- 3.5.11. при обнаружении нарушений, угрожающих состоянию Индивидуального участка в целом или его части, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в УК и в соответствующую государственную организацию (службу);
- 3.5.12. самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке.

3.5.13. Владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных. Владелец животного обязан очистить от его экскрементов территорию Объектов коллективного использования, иначе на Владельца будет наложен штраф.

3.5.14. Владелец собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам.

3.5.15. При организации альтернативного выхода (калитки) с территории Индивидуального участка за территорию Поселка, Владелец обязан предварительно согласовать оборудование данного выхода с УК, заключения дополнительного соглашения, подписания соответствующих актов.

3.6. Владельцам запрещается:

3.6.1. выгул собак без поводка в общественных местах и на Землях коллективного использования, а собак, имеющих высоту в холке более 40 см. без поводка и без намордника.

3.6.2. выгул собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятиях (за исключением собак-поводырей).

3.6.3. выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах (за исключением собак декоративных пород), детям младше 14 лет без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии.

3.6.4. Содержание на Индивидуальных участках пчел, ведение всех отраслей животноводства.

3.6.5. движение всех видов транспортных средств на территории Поселка со скоростью более 20 км/ч. Запрещается длительная стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

3.6.6. Парковка и хранение транспортных средств на Землях коллективного использования, за исключением специально отведенных мест парковки.

3.6.7. Размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовок и т.п. на Объектах коллективного использования, без согласования с УК.

3.6.8. Мойка транспортных средств и их ремонт в неустановленных для этих целей местах на Землях коллективного использования.

3.7. Владелец и иные лица, имеющие право пользования Объектами коллективного использования в Поселке, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

4. Застройка и благоустройство Земель коллективного использования.

4.1. Застройка и благоустройство земельных участков, предназначенных для размещения Объектов коллективного использования, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.

4.2. Все работы на Объектах коллективного использования осуществляются УК, либо третьими лицами, уполномоченными УК, в т.ч. ограждение территории (внешнего периметра) поселка, строительство проездов и прокладку инженерных сетей к

Индивидуальным участкам в соответствии с проектом планировки Поселка и планами застройки Индивидуальных участков.

5. Застройка Индивидуальных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояние до инженерных сетей.

5.1. Владельцы обязаны обеспечить доступ персонала УК (по предварительному согласованию) и эксплуатационных организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к инженерным сетям и сооружениям, в том числе газопроводам, водопроводам, дренажной системе, канализации, подземным электрокабелям и кабелям связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории Индивидуального участка и являющихся неотъемлемой частью инженерной инфраструктуры коллективного использования.

5.2. Рекомендуется для создания благоприятного эстетического восприятия, использование «живых изгородей» вместо традиционного ограждения или совместно с ним. «Живая изгородь» вдоль ограждения между Индивидуальным участком и Землями коллективного использования устраивается со стороны Индивидуального участка. Так же не допускается «выход» живой изгороди за Красную линию Индивидуального участка.

5.3. На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после уведомления УК только при условии соблюдения санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах.

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

5.5. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются в соответствии со схемой въездов. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к Красной линии Проезда.

5.6. Хозяйственные постройки следует размещать в соответствии с правилами, предусмотренными действующими СНиП и нормами САНПИН, ПЗЗ Городского округа Солнечногорск.

5.7. Владелец обязан сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

5.8. Отвод бытовых стоков должен осуществляться в ЛОС единой системы отвода бытовых стоков (канализацию) на основании соглашения (договора) с УК. На Индивидуальном участке возможно размещение собственных локальных очистных сооружений, обеспечивающих степень очистки сточных вод не менее 95 % очистки по всем биологически очищаемым веществам. ЛОС должны размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения с учетом требований МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)», а также отвечать СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Должны иметь все необходимые разрешительные документы, гигиенические заключения, сертификаты. ЛОС должны размещаться на участке в соответствии с ПЗЗ Городского округа Солнечногорск.

6. Подключение к инженерным сетям Поселка.

6.1. В Поселке функционируют следующие инженерные сети:

- Единая система отвода бытовых стоков (канализация) закрытого типа;
- Локальные очистные сооружения (ЛОС)
- Водозаборный узел
- единая система водоснабжения технической водой (водопровод) закрытого типа;
- внутрипоселковая электрическая сеть;
- газопровод высокого, среднего и низкого давления.

6.2. Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка осуществляется уполномоченными представителями УК. Все работы по подключению к инженерным сетям Поселка осуществляются за счет Владельца.

6.3. Узлы учета электроэнергии (счетчики) устанавливаются за счет Владельцев на электрических опорах (в соответствии с Планом застройки). При отсутствии узлов учета (счетчиков) Владельцу может быть отказано в подключении (пользовании) к инженерным сетям и коммуникациям Поселка. Владелец обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей Администрации для инспекции узлов учета и снятия показаний счетчиков. При отказе в доступе к узлам учета, УК вправе приостановить пользование коммуникациями Владельцем. Не требуется установка счетчиков воды и водоотведения.

6.4. Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального участка Владельца. Работы, выполняемые на Землях коллективного использования, осуществляет УК, на Индивидуальных участках по согласованию с Владельцем.

6.5. Для подключения Домостроения на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан:

- получить технические условия на подключение к инженерным сетям в УК или в уполномоченном органе;
- разработать проект подключения Домостроения к инженерным сетям Поселка (при необходимости);
- согласовать Проект подключения с УК, или соответствующими государственными органами и службами, если это предусмотрено законом РФ и другими нормативными актами РФ.
- подписать договор технологического присоединения с собственником сетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности.
- заключить договор возмездного оказания услуг на территории КДЗ Палитра с УК поселка.

6.6. Все работы по технологическому присоединению к инженерным сетям Поселка на Индивидуальном участке Владельца должны проводиться при участии представителя УК с составлением соответствующих технических актов.

6.7. Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом в УК (письменно или по электронной почте с обязательным телефонным уведомлением).

6.8. После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан подписать акт сдачи-приемки работ в УК.

6.9. Если иное не установлено УК, после проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения Поселка, Владелец обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней привести в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ Объекты коллективного использования, в том числе, произвести обратную засыпку траншеи с послойным уплотнением, произвести полное восстановление дорожной одежды, покрытий проездов, тротуаров, площадок и газонов, произвести озеленение участка, на котором производились работы в соответствии с документацией на данный вид имущества и т.д.

7. Ответственность за нарушение настоящего Регламента.

7.1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, Администрация вправе требовать и/или:

- устранить допущенное нарушение в срок, установленный в предписании УК за счет собственных средств. УК вправе устранить нарушение своими силами, если оно не было устранено в срок указанный в предписании, а также в случае если нарушение создает угрозу жизни и здоровью других владельцев, а так же в случае если оно препятствует реализации прав другими Владельцами. УК вправе потребовать возместить ей в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

- в случае повреждения имущества УК, Объектов коллективного использования, или имущества Владельцев, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

Контроль над соблюдением Регламента осуществляет УК или уполномоченные ей лица.

Председатель правления
ТСН "Палитра"



С.Г. Борисов

Согласовано:

ООО «Палитра Сервис»
Генеральный директор



Т.А. Зорина