



«УТВЕРЖДАЮ»
Председатель Кооператива

Самуйлов М.В.

Правила пользования коттеджным поселком «Савоя»

1. Область применения Правил.

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Уставом Инфраструктурного потребительского кооператива «Савоя» (ИПК «Савоя»), Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования», иными нормативными актами и утверждены Решением Председателя ИПК «Савоя» № 2 от 22 марта 2019 г.

Целью данных Правил является создание максимально комфортной, безопасной и бесконфликтной атмосферы проживания и нахождения на территории Поселка, обеспечение равных прав для всех участников застройки Поселка в процессе их освоения.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению Пользователями, иными лицами, постоянно или временно пребывающими в Поселке, Администрацией.

1.3. Пользователь обязан довести настоящие Правила до всех лиц, постоянно или временно пребывающих с ним на территории Поселка, и несет ответственность за нарушения, допущенные ими на территории Поселка.

2. Термины и определения:

Поселок – территория земельных участков, которая образована в результате раздела земельных участков с кадастровыми номерами: 47:07:0485001:125, 47:07:0485001:124, находящихся в Ленинградской области, Всеволожском районе, МО Агалатовское сельское поселение, деревне Касимово, и расположенных на них жилых и нежилых зданий, объектов незавершенного строительства, объектов инженерной и социальной инфраструктуры, улиц, элементов озеленения и благоустройства и прочих объектов, создаваемых в соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным Постановлением Администрации МО «Агалатовское сельское поселение» № 375 от 23.09.2014 года (далее – Проект планировки).

Пользователь – собственник Индивидуального земельного участка и Домовладения в Поселке; лицо, фактически осуществляющего пользование земельным участком и Домовладением.

Индивидуальный земельный участок – земельный участок в границах Поселка, принадлежащий Пользователю на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством и предназначенный для индивидуального использования.

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

Инженерные сети Поселка – совокупность входящих в систему электро-, водо- и газоснабжения Поселка инженерных коммуникаций, приобретаемых в собственность ИПК «Савоя».

Инженерные сети Пользователя – совокупность входящих в систему электро-, газо- и водоснабжения Домовладения, расположенного на Индивидуальном земельном участке Пользователя, инженерные коммуникации, используемые Пользователем на праве собственности или ином другом прав.

Объекты инфраструктуры Поселка – объекты общего пользования: шлагбаумы, тротуары, пешеходные дорожки, газоны, зеленые насаждения, детские площадки, скамейки и иные объекты предназначенные для благоустройства территории Поселка.

Внутрипоселковые дороги – законченная строительством и готовая к эксплуатации дорожная сеть, расположенная в границах Поселка, в соответствии с Проектом планировки, приобретаемая в собственность ИПК «Савоя».

КПП - контрольно-пропускной пункт при въезде/выезде в Поселок.

Администрация – должностные лица и персонал ИПК «Савоя», обеспечивающие текущую деятельность ИПК «Савоя».

3. Общие правила поведения в Поселке.

3.1. Пользователь обязан соблюдать настоящие Правила.

3.2. В целях защиты прав всех Пользователей Поселка на тишину и невмешательство в частную жизнь запрещается:

- распивать спиртные напитки за территорией Индивидуального земельного участка;
- создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта на внутрипоселковых дорогах;
- наносить надписи и расклеивать объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода за территорией Индивидуального земельного участка;
- мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально;
- включать громкую музыку, производить строительные работы в период с 23.00 до 09.00;
- выгуливать на территориях общего пользования поселка собак крупных и бойцовых пород без поводка и намордника;

3.3. Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности, санитарных норм.

3.4. Пользователь обязан незамедлительно произвести уборку мест и территорий общего пользования в случае их загрязнения твердыми испражнениями домашних животных.

4. Порядок проезда транспортных средств и прохода людей в Поселок.

4.1. В целях обеспечения контроля за въездом /выездом Пользователей и иных лиц, на территорию Поселка организуется пропускной режим. Въезд и выезд на территорию осуществляется строго через КПП.

Пропускной режим обеспечивают работники ИПК «Савоя» либо специалисты привлеченной ИПК «Савоя» по договору организации.

Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через КПП.

4.2. Документом, дающим право лицам проезжать через КПП на территорию Поселка, является пропуск (постоянный или временный).

4.3. Въезд автотранспорта и строительной техники полной массой более 10т осуществляется только при наличии разового пропуска, выдаваемого Администрацией с согласованием схемы движения по Поселку.

4.4. Вывоз инструмента, оборудования, строительных материалов с территории Поселка осуществляется при наличии разового пропуска и письменного разрешения на вывоз, выданного Пользователем. Вывоз строительных материалов и оборудования осуществляется в светлое время суток.

5. Правила пользования внутрипоселковыми автомобильными дорогами.

5.1. Внутрипоселковые автомобильные дороги и проезды являются частными, приобретаются в собственность ИПК «Савоя» и предназначены для использования ограниченным кругом лиц – Пользователями Поселка и приглашенными ими лицами.

5.2. Передвижение на автотранспорте по территории Поселка может осуществляться только с целью въезда-выезда.

5.3. Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории: съезде с внутрипоселковой дороги или проезда к Домовладению. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта.

5.4. На территории Поселка Пользователи обязаны:

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

5.4.2. использовать внутрипоселковые автомобильные дороги исключительно для проезда и парковки;

5.5. Пользователям, а также их гостям, участникам дорожного движения запрещается:

5.5.1. использовать на территории Поселка звуковые сигналы (кроме спецтехники);

5.5.2. использовать автотранспортные средства с неисправным глушителем;

5.5.3. пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;

5.5.4. заезжать на постоянно или временно закрытые ИПК «Савоя» для проезда транспортных средств территории Поселка без разрешения Администрации или останавливаться в запрещенных местах;

5.5.5. сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;

5.5.6. осуществлять на территории Поселка учебную езду;

5.5.7. мыть транспортные средства за территорией Домовладения.

5.6. В целях сохранения дорожного покрытия на территории Поселка запрещается проезд любой техники на гусеничном ходу по дорогам с асфальтовым покрытием.

5.7. С целью предотвращения повреждения объектов инфраструктуры Поселка и инженерных сетей Поселка проезд крупнотоннажной техники осуществляется с согласия Администрации с соблюдением всех правил проезда и эксплуатации указанной техники. В случае возникновения таких повреждений Пользователь обязан возместить ущерб или восстановить повреждения за свой счет.

5.8. Проезд грузовой (более 3-х тонн) и строительной техники по территории Поселка в паводковый период, сроки которого определяются Администрацией, запрещается.

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

5.10. На территории поселка устанавливается ограничение скорости движения транспортных средств не более 20 км/час.

5.11. С целью обеспечения сохранности покрытия дорожной сети поселка запрещено движение по всем улицам поселка (кроме Центральной улицы) грузовых автомобилей с полуприцепами ("шаланды", тралы, "тонары", "евротент" и т.п.). Для доставки строительных материалов к земельным участкам допускается перегрузка в пределах ул. Центральной, за исключением сыпучих материалов.

6. Планировка и застройка индивидуальных участков

6.1. Работы в границах Индивидуального земельного участка выполняются Пользователем самостоятельно в соответствии Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Проектом планировки и настоящими Правилами.

6.2. Основной постройкой на Индивидуальном земельном участке является жилой дом. Строительство жилого дома осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного законодательства. Выбор Пользователем типа конструкции дома, цветов и материалов фасадов и кровли не нормируется. Предельная (максимальная) высота индивидуального жилого дома 15 м, с количеством надземных этажей не более чем три.

6.3. На Индивидуальном земельном участке могут возводиться сооружения вспомогательного характера: теплицы, хозяйственные постройки, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобиля и пр.

6.4. Запрещается использовать воду из поселкового водопровода для технических нужд (полив газонов, растениеводства, мытья автомобилей и техники и т.д.). Полив газонов и зеленых насаждений на Индивидуальных земельных участках производится путем забора воды из индивидуальных колодцев или водозаборных скважин. При строительстве на участках рекомендуется использовать емкости для хранения и раздачи воды, наполняемые технической (не очищенной) водой из скважин.

6.5. Расстояния между строениями и сооружениями в пределах Индивидуального земельного участка не нормируются. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 20 % при размере земельного участка более 800 м².

6.6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

6.6.1. для объектов инженерно-технического обеспечения, хозяйственных построек – 1 м;

6.6.2. для других объектов капитального строительства – 3 м.

6.7. Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

6.7.1. для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений – 0 м;

6.7.2. для жилых домов и других объектов капитального строительства – 5 м.

6.8. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются (в соответствии с Проектом планировки) с дорог, расположенных на прилегающих улицах. Въезды на Индивидуальные участки с подъездной дороги, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0485001:789, Проектом планировки не предусмотрены и их устройство не допускается.

6.9. Требования к организации въездов на земельные участки:

- планировочное решение въезда на территорию индивидуального участка должно обеспечивать беспрепятственный проезд любого автотранспорта.

- обязательна укладка трубы диаметром отверстия не менее 0,5 метра в дренажную канаву, тип трубы не нормируется (рекомендуемый сортамент – железобетонные трубы);

- труба должна быть уложена так, чтобы внутренний радиус трубы не был выше нижнего профиля дренажной канавы;

- въезд на участок должен быть длиной от 5 метров, но не более 10 метров;

- в месте примыкания въезда к дороге (проезду) требуется обеспечить сохранность дорожного покрытия.

Порядок действий по согласованию въездов на индивидуальные участки:

а) собственник участка должен подготовить схему въезда, на которой указываются размеры въезда, расстояние от указателя ввода газа до въезда, расстояния от межевых знаков по фасаду до въезда с обеих сторон. Образец схемы представлен в Приложении 1 к настоящим Правилам.

б) собственник для согласования должен прислать в электронном виде схему участка в формате pdf или doc с указанием на схеме расположения въезда на участок на электронный адрес представителя кооператива.

Ответ с визой согласования будет направлен представителем кооператива собственнику в электронном виде.

6.10. Индивидуальный земельный участок кроме ограждения от улиц, проездов и других земель общего пользования может иметь ограждение от соседних Индивидуальных земельных участков. Ограждение с целью минимального затенения территории соседних участков должно быть высотой не более 2,0 метров. Вид, цвет и конструкция ограждения выбирается Пользователем самостоятельно.

6.11. Собственникам участков надлежит устанавливать забор единого архитектурного исполнения по фасадной границе участка, по той стороне, которая выходит на внутреннюю дорожную сеть поселка. Забор должен быть на ленточном фундаменте со столбами, выполненными в кирпиче или камне, с секционным заполнением между ними. Высота секций от верхнего края фундамента – 2 метра. Выбор секций производится собственником самостоятельно, исключение составляют металлические профилированные листы. Выбор материала исполнения каменных или кирпичных столбов – индивидуальный выбор собственников участка. Для выбора цветовой гаммы материалов и окраски забора рекомендовано использовать природные, не кричащие цвета.

Пример исполнения забора по фасадной стороне участка приведен в Приложении 2 к настоящим Правилам.

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

6.13. Пользователь обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на границах Индивидуальных земельных участков и территорий общего пользования.

6.14. Для отвода сточных вод бытовой канализации с индивидуального участка Пользователь обязан предусмотреть локальные очистные сооружения (ЛОС), обеспечивающие соблюдение требований СанПиН 2.1.5.980-00. Допускается установка аэрационных или комбинированных ЛОС с технологией очистки основанной на аэробно-аноксидном биохимическом методе.

7. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ в Поселке.

7.1. Строительство, ремонт, реконструкцию и обустройство Домовладения Пользователь производит за свой счет.

7.2. Перед началом производства строительных, ремонтно-отделочных работ в Домовладении Пользователь обязан:

7.2.1. уведомить Администрацию о проведении работ в Домовладении с привлечением сторонних подрядчиков и получить допуск для временных рабочих на право нахождения в поселке в пределах согласованного срока;

7.2.2. назначить ответственное лицо за проведение работ в Домовладении.

7.3. Пользователь Домовладения несет ответственность за соблюдение настоящих Правил, норм по охране труда и техники безопасности, пожарной безопасности при проведении всех видов строительных работ, ведущихся в его Домовладении.

7.4. Пользователю запрещается:

7.4.1. складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за территорией Индивидуального земельного участка Пользователя;

7.4.2. выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Поселка, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Поселке;

7.4.3. повреждение или порча противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам;

7.4.4. производить чистку и промывку спецавтотехники на территории Поселка. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну или объектам инфраструктуры Поселка, на Пользователя возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

7.5. Пользователь несет ответственность за все действия рабочих, осуществляющих работы у него в Домовладении, во время их нахождения на территории Поселка.

7.6. Передвижение рабочих, не связанных с их деятельностью, по территории Поселка запрещено. Передвижение рабочих разрешено от КПП только в Домовладение для производства работ и обратно.

7.7. Строительный и крупногабаритный мусор складировается в мешки и вывозится Пользователем самостоятельно по договорам со специализированными организациями.

7.8. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории Индивидуального земельного участка Пользователя, за исключением случаев, указанных в п. 5.11. настоящих Правил. Если такие работы необходимо производить с внутриселковой автомобильной дороги, это требует согласования Администрации.

7.9. Строительство жилого дома на Индивидуальном земельном участке осуществляется после получения уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров, которое выдаётся Управлением архитектуры и градостроительства Всеволожского муниципального района Ленинградской области, с учетом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Агалатовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Проекта планировки.

7.10. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Пользователя.

7.11. 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 Пользователь и (или) Подрядчик.

7.12. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального участка или на специально отведенных площадках.

7.13. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.

8. Разрешение на подключение

8.1. Выдача разрешения на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения поселка осуществляется Председателем ИПК «Савоя».

8.2. Пользователь вправе обращаться с заявлением на подключение к инженерным сетям Поселка при наличии проекта инженерных сетей Домовладения (сетей жилого дома и подводящих сетей в границах Индивидуального земельного участка), выполненных проектной организацией, обладающей необходимыми допусками и разрешениями, и при наличии необходимых согласований данного проекта.

8.3. Выдача разрешения на подключение объекта к инженерным сетям Поселка осуществляется для Пользователей, являющихся членами ИПК «Савоя» – бесплатно.

8.4. В выдаче разрешения на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения поселка может быть отказано:

- при наличии у Пользователя задолженности перед ИПК «Савоя».
- собственнику объектов, расположенных на территории Поселка и не являющемуся членом ИПК «Савоя».

8.5. Выдача разрешения на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения поселка осуществляется: для членов ИПК «Савоя» – в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления заявления.

8.6. Порядок оформления документации на подключение к сетям инженерной инфраструктуры Поселка и актов балансового разграничения устанавливается ИПК «Савоя» с учетом требований специализированных сетевых и ресурсоснабжающих организаций.

9. Правила пожарной безопасности в Поселке.

9.1. Все лица, находящиеся в Поселке обязаны:

9.1.1. соблюдать требования пожарной безопасности на территории Поселка, а также на территориях индивидуальных земельных участков Пользователей;

9.1.2. соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием;

9.1.3. соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;

9.1.4. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

9.1.5. не пользоваться фейерверками и другими пиротехническими изделиями.

9.2. На территории Поселка допускается пользование грилями-барбекю, мангалами и жаровнями, с соблюдением необходимых мер предосторожности.

9.3. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электромонтажными изделиями.

9.4. Пользователям на территории Поселка запрещается:

- 9.4.1. загромождать выездные ворота и проезды;
- 9.4.2. заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- 9.4.3. подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;
- 9.4.4. сжигать отходы и тару;
- 9.4.5. устраивать свалки горючих и других отходов.

10. Соблюдение тишины и покоя граждан.

10.1. Запрещается совершать действия, нарушающие тишину и покой граждан в период с 21 до 8 часов в будние дни, а также в нерабочие дни в соответствии с указами Президента Российской Федерации, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни.

10.2. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, общественного питания, повлекшее нарушение тишины и покоя;

- крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, повлекшие нарушение тишины и покоя;

- непринятие владельцами автотранспортных средств мер по отключению звуковых сигналов сработавшей охранной сигнализации автотранспортного средства;

- применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя;

- производство земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, работ по благоустройству земельных участков либо иных хозяйственных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя;

- несоблюдение владельцами домашних животных требований к обеспечению тишины и покоя граждан при содержании домашних животных в жилых помещениях, а также при выгуле домашних животных.

10.3. Положения пунктов 10.1 – 10.2. настоящих Правил не распространяются на действия граждан, должностных лиц и юридических лиц, направленные на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, выполнение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения Поселка.

11. Ответственность.

11.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Поселка и индивидуального земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Пользователя, либо в его доме, лежит на самом Пользователе.

11.2. В случае нарушения требований, установленных настоящими Правилами, Пользователь обязан:

- устранить допущенное нарушение собственными силами и за счет собственных средств;

- в случае если нарушение устранено силами либо за счет ИПК «Савоя», возместить ИПК «Савоя» в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения.

11.3. В случае повреждения имущества ИПК «Савоя», возместить ему в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

11.4. В случае неисполнения Пользователем обязанностей, установленных п.10.2.-10.3 настоящего Положения, ИПК «Савоя» вправе ограничить Пользователю право пользования Объектами инженерной инфраструктуры.

11.5. Контроль над соблюдением Правил осуществляет Администрация и органы управления ИПК «Савоя».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 – Образец схемы въезда на индивидуальный участок.

Приложение 2 – Пример исполнения забора по фасадной стороне индивидуального участка.

Приложение 1

Образец схемы въезда на индивидуальный участок

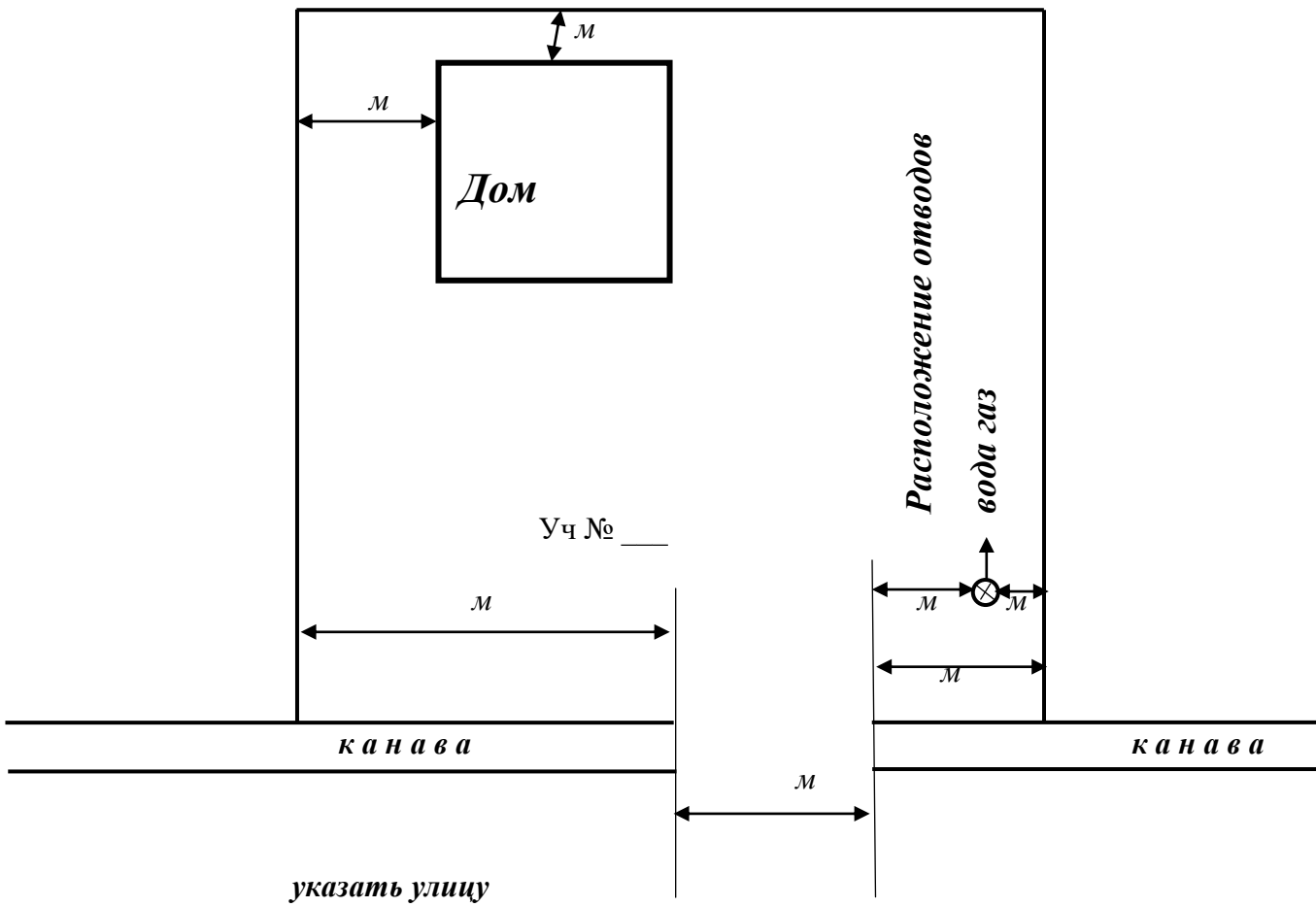


Схема является официальным документом.

Владелец Ф.И.О. _____ Подпись _____

Приложение 2

Пример исполнения забора по фасадной стороне индивидуального участка.

