# Приложение № 1

# к договору №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ,**

**ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «Седельники парк»**

# Общие положения, содержание применяемых терминов и определений.

* 1. Настоящие Правила определяют порядок пользования собственниками земельных участков и иными лицами землями и объектами инфраструктуры поселка «Седельники парк», а также порядок взаимодействия между собственниками земельных участков, иными лицами в пределах территории поселка «Седельники парк» (далее по тексту – поселок).

1.2 Действие настоящих Правил распространяется на всех лиц, находящихся на территории поселка и/или использующих инфраструктуру поселка, в том числе на собственников земельных участков и иных лиц.

1.3. Термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

1.3.1. Собственники земельных участков – лица, владеющие на праве собственности земельными участками в пределах границ поселка;

1.3.2. Объекты инфраструктуры – указанные в п. 2 Правил строения и сооружения (в том числе модульного типа), элементы освещения, благоустройства, улично-дорожной сети, места общего пользования (включая коммерческие объекты бытового обслуживания), находящиеся в пределах территории поселка, а так же территориях, непосредственно прилегающих к территории поселка;

1.3.3. Иные лица – любые третьи лица (как физические, так и юридические), в том числе гости, подрядные организации, обслуживающие лица и организации, сервисные службы и т. д.

# Организация застройки территории поселка, объекты инфраструктуры поселка.

* 1. Организация застройки территории поселка и зонирование территории поселка осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории, которым предусмотрены следующие объекты инфраструктуры поселка:

2.1.1. Санитарно-защитные и охранные зоны для инженерных коммуникаций (в соответствии с действующими нормами и правилами).

* + 1. Ограждение (забор) с двумя въездными автоматизированными воротами по внешней границе территории (земельного участка) поселка.
    2. Фонари наружного освещения на столбах вдоль улично-дорожной сети поселка и в зонах общего пользования.
    3. Отдельно стоящее модульное сооружение охраны на въезде в поселок.
    4. Два электромеханических шлагбаума с системами контроля доступа на въезде в поселок.
    5. Система видеонаблюдения, включающая установленные по периметру поселка видеокамеры, кабельное хозяйство электропитания видеокамер и передачи сигнала от видеокамер, мониторы, видеорегистраторы.
    6. Улично-дорожная сеть.
    7. Детская площадка.
    8. Спортивная площадка.
    9. Площадка для выгула домашних животных.
    10. Площадки для размещения коммерческих объектов бытового обслуживания (банный комплекс, торговый павильон).
    11. Элементы благоустройства прилегающей к поселку территории (прогулочная лесная зона «тропа здоровья», модульное сооружение для размещения персонала управляющей компании, зона гостевой парковки перед въездом в поселок.
  1. Зонирование территории поселка и места расположения объектов инфраструктуры поселка графически отображается на плане поселка, который является неотъемлемой частью настоящих Правил.

# Правила пользования землями, находящимися на территории поселка, и объектами инфраструктуры поселка.

* 1. **Собственники и иные лица обязаны:**
     1. Использовать земли, находящиеся на территории поселка, по их целевому назначению с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил.
     2. Бережно относиться к объектам инфраструктуры поселка, не допускать ее порчи и предпринимать все необходимые и доступные меры для ее сохранения и поддержания надлежащем состоянии.
     3. В целях недопущения повреждения, преждевременного износа объектов инфраструктуры поселка и обеспечения их сохранности в течение всего расчетного срока службы для доставки грузов, производства погрузочно-разгрузочных работ, строительных и ремонтных работ использовать транспортные средства, специальную и строительную технику, соответствующую приведенным ниже требованиям:
* Для всех видов автотранспорта, специальной и строительной техники предельные габариты до 3,5 м в высоту и полной снаряженной массой до 10,5 тонн (без учета веса груза).
* Для любых видов миксеров (бетоновозов) предельная емкость до 3-4 м3.
* Для грузового автотранспорта (включая самосвалы) предельные параметры перевозимого груза: до 15 куб.м строительных материалов (без учета транспортного средства) и до 10 тонн для сыпучих грузов (без учета веса транспортного средства.
* Для всех видов автотранспорта, специальной и строительной техники – отсутствие явных признаков технической неисправности, нарушения целостности узлов и агрегатов, подтекания масла, гидравлической и иных технических жидкостей
* Для кранов, манипуляторов, экскаваторов и другой спецтехники – наличие «башмаков».
* В период весенней и/или осенней распутицы по распоряжению управляющей организации ООО «Седельники парк» может быть временно ограничен въезд на территорию поселка грузового автотранспорта, специальной и строительной техники с максимальной допустимой массой, превышающей 10 тонн (за исключением ассенизаторских машин).
  + 1. Соблюдать на территории поселка скоростной режим движения транспортных средств не более 20 км/ч.
    2. Производство погрузочно-разгрузочных работ, строительных, ремонтных и иных шумных работ осуществлять только в рабочие дни в период с 09.00 до 21.00, не допуская нарушение требований КоАП РФ и Областного закона от 14.06.2005 №52 «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области».
    3. Размещать информационные и рекламные объявления, а также иную информацию только в специально отведенных для этого местах.
    4. Не допускать складирование и хранение стройматериалов, удобрений, земли, иного имущества на объектах инфраструктуры поселка за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, если такие площадки будут отведены решением управляющей организации ООО «Седельники парк».
    5. Не допускать на объектах инфраструктуры поселка и территориях, непосредственно прилегающих к поселку: выборку грунта, разведение костров, помывку техники и автотранспорта, складирование мусора и отходов (за исключением специально отведенных для этого мест).
    6. Не допускать размещение автотранспорта, прицепов, лодок, иной техники вне пределов собственного земельного участка.
    7. Парковать автотранспорт на территории поселка только на собственном земельном участке, либо на специально отведенных и оборудованных для этого местах (автопарковках, стоянках).
    8. Не допускать размещение строительного мусора в контейнеры, предназначенные для бытовых отходов. Самостоятельно обеспечивать вывоз строительного мусора и иных отходов, не относящихся к бытовым.

Не относятся к бытовым отходам по классу опасности:

* строительные отходы, образовавшиеся в результате строительства (реконструкции) жилых и нежилых зданий на земельном участке собственника (бетон, кирпич, строительные материалы, после сноса перегородок в жилых помещениях и т.п.);
* лампы (люминесцентные, ртутьсодержащие);
* нефтепродукты и нефтяные отходы;
* аккумуляторы и батареи (автомобильные, свинцовые);
* масло (отработанное моторное, трансформаторное);
* шины (автошины, покрышки);
* обрезки и спилы деревьев.
  + 1. Не допускать самостоятельной (без согласования с управляющей организации ООО «Седельники парк») высадки деревьев, кустарников, цветов и иных элементов озеленения на объектах инфраструктуры поселка.
    2. При наличии домашних животных (за исключением сельскохозяйственных животных) обеспечивать их содержание с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, действующих норм и правил (в том числе санитарно-эпидемиологических и ветеринарно-санитарных), гарантирующих безопасность жизни и здоровья, а так же соблюдение прав и законных интересов других собственников земельных участков и иных лиц, их животных и имущества. Выгул домашних животных домашних животных осуществлять только на собственном земельном участке и/или специально отведенной и оборудованной для этих целей площадке с соблюдением требований, установленных Постановлением Правительства Свердловской области №734-ПП от 06. 08. 2004 г. При передвижении по территории поселка с собаками, в том числе от собственного земельного участка до площадки для выгула собак, вести собак только на поводке (для агрессивных пород собак дополнительно - в наморднике), а также осуществлять за ними уборку экскрементов.
    3. Не допускать содержание и разведение сельскохозяйственных животных и насекомых, опасных животных, содержание которых требует специальных мер безопасности.
    4. Соблюдать общие правила пользования и застройки земельных участков на территории поселка, установленные п. 4 настоящих Правил.

# Порядок допуска на территорию поселка. Порядок оформления пропусков

* + 1. Допуск на территорию поселка автотранспорта, специальной и строительной техники:
* для собственников земельных участков - по постоянному пропуску (электронной метке);
* для подрядных организаций – по временному пропуску, заказанному собственником участка;
* для гостей – по разовому пропуску, заказанному собственником участка.

3.2.2. В целях недопущения проезда по территории поселка посторонних транспортных средств сотрудниками службы охраны (привлеченной управляющей организацией ООО «Седельники парк» лицензированной охранной организации) осуществляется пропускной режим. Выдача пропусков осуществляется в следующем порядке:

* + Постоянный пропуск выдается Управляющей компанией собственнику и иным лицам по письменному заявлению на имя директора управляющей организацией ООО «Седельники парк». В указанном заявлении должны быть указаны: ФИО, госномер транспортного средства, номер участка.
  + Временный пропуск выдается управляющей организацией ООО «Седельники парк» по письменной заявке собственника. В письменной заявке указываются: ФИО, госномер транспортного средства, срок, на который выдан пропуск. На временном пропуске указывается дата последнего дня действия пропуска.
  + В случае разовой необходимости посещения территории поселка иными лицам (гостями), выдача разовых пропусков производится сотрудниками управляющей организацией ООО «Седельники парк».
    1. Для допуска на территорию поселка сотрудников подрядных строительных организаций, частных бригад необходимо:
* выписать доверенность на представителя собственника земельного участка и предоставить ее в Управляющую компанию.
* заполнить заявление на допуск на участок с целью проведения работ (установленного образца) с указанием ФИО членов бригады подрядчика, и с приложением копий паспортов. При привлечении мигрантов - приложить разрешение на работу.
  + 1. Собственник обязан ознакомить под роспись ответственного представителя подрядчика с настоящими Правилами.
    2. При проведении проверок на территории поселка, в т. ч. со стороны миграционных служб, полиции, сотрудников охраны, включая проверки на соответствие выданным заявлениям, сотрудникам подрядчика (членам бригад) необходимо иметь при себе бейдж с указанием ФИО работника, номер участка, на котором осуществляются строительные работы и срока действия допуска на территорию поселка, либо копию документа (договора, разрешения, поручения, доверенность и пр.) за подписью собственника земельного участка.

На период проведения работ, сотрудникам подрядной организации (членами частных бригад) запрещается:

* + пользоваться объектами инфраструктуры поселка, а также посещать леса вблизи Поселка и непосредственно прилегающую к поселку территорию;
  + находиться на территории поселка, вне места проведения работ.
  + проносить и/или распивать спиртные напитки на территории поселка, находиться на территории поселка в нетрезвом состоянии. Лица, нарушившие запрет, будут незамедлительно выдворены с территории Поселка, а выданные им пропуска -аннулированы.
  + собираться на других индивидуальных участках, вне места проведения работ.
  + собираться в местах общего пользования, вне места проведения работ.
  + находиться на территории поселка без бейджа, выданного управляющей организацией ООО «Седельники парк», а также лицам, не указанным в списках представителей подрядных организаций (членам частных бригад). Лица, нарушившие запрет, будут незамедлительно выдворены с территории поселка. В случае несоблюдения данного пункта подрядная организация (ответственное лицо частной бригады) получает замечание (предупреждение), при повторном нарушении производится временное ограничение допуска автотранспорта, специальной и строительной техники такой подрядной организации (частной бригады) на территорию поселка сроком на пять дней, а при новом нарушении - на десять дней. Собственник земельного участка ставится в известность о каждом случае нарушения настоящих Правил сотрудниками подрядных организаций (членами частных бригад).

# Общие правила пользования и застройки земельных участков на территории поселка.

4.1 Собственник земельного участка осуществляет его освоение и использование в соответствии с видом разрешенного использования, градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами и правилами), при строгом соблюдении действующего законодательства Российской Федерации и настоящих Правил;

4.2. Застройка земельного участка осуществляется собственников такого земельного участка с соблюдением нормативно установленных минимальныхрасстояний до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

* от жилого дома (или строения) – 3 м.;
* от других построек – 1 м., допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м, кустарника – 1м.

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 1 м. от границы соседнего земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

4.3. Собственник земельного участка осуществляет возведение внешнего ограждения (забора) земельного участка, соответствующего единому стилю застройки поселка, который согласуется с управляющей организацией ООО «Седельники парк».

**5. Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

5.1. За нарушение настоящих Правил собственники земельных участков и иные лица несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством (в том числе уголовным, административным, гражданским) Российской Федерации и настоящими Правилами.

5.2. В случае нарушения настоящих Правил и/или невыполнения правомерных требований управляющей организации ООО «Седельники парк» об устранении таких нарушений (соблюдении требований законодательства и/или настоящих Правил) собственнику и иному лицу может быть временно ограничено право въезда (доступа) на территорию поселка личного автотранспорта, а так же автотранспорта, специальной и строительной техники, привлекаемой для освоения и благоустройства принадлежащего такому собственнику земельного участка, до устранения нарушения и/или последствий таких нарушения.

**«Исполнитель»**

ООО «Седельники парк»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дик С.М.

**«Пользователь»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/