

РЕГЛАМЕНТ

об использовании или аренде земель общего пользования СНТ «Мирный»

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет правила (порядок) пользования, аренды Земель Общего Пользования (ЗОП), правила пользования некоторыми объектами инфраструктуры и иным имуществом СНТ «Мирный» (далее – «Товарищество»).

К **имуществу общего пользования** относится: дорога, обочина дороги, водоотвод вдоль обочины дороги, железобетонные столбы линии электропередачи и сама линия электропередачи, трансформаторные подстанции, газопровод и отнесенное к нему газовое оборудование, здание Правления, ограждение территории Товарищества, включая ворота и шлагбаумы, мусорные контейнеры, детские и спортивные площадки расположенные на землях общего пользования, пожарные пруды, а также иное имущество, находящееся на землях общего пользования Товарищества.

К **землям общего пользования** (ЗОП) Товарищества относятся все земли в границах территории Товарищества за исключением земельных участков, находящихся в собственности членов товарищества или граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке. Земля под оборудованными заездами на территорию земельных участков, находящихся в собственности членов товарищества или граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, также является землям общего пользования Товарищества.

Территория Товарищества должна быть полностью ограждена в целях обеспечения движения автотранспорта исключительно через специально оборудованные пункты въезда - выезда.

1.2. Настоящее Положение разработано с целью наиболее эффективного и безопасного использования объектов инфраструктуры, земель общего пользования и другого имущества общего пользования Товарищества.

1.3 Данное Положение обязательно для исполнения и распространяется на всех лиц, находящихся на территории Товарищества, а именно: на всех членов Товарищества и граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке (вне членства в Товариществе), членов семей садоводов, гостей и лиц, находящихся на территории Товарищества в связи с исполнением ими своих должностных обязанностей либо проводящих работы по инициативе членов Товарищества, а также на проживающих на территории Товарищества.

1.4 Данное Положение разработано в соответствии с Федеральным законом № 217 ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и Уставом СНТ «Мирный», иными правовыми актами.

1.5. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать или отменять данное Положение принадлежит исключительно Общему собранию членов Товарищества.

II. Правила пользования инфраструктурой и общими землями Товарищества.

2.1. Члены Товарищества и владельцы земельных участков на территории Товарищества должны использовать общее имущество Товарищества в целях, соответствующих задачам деятельности Товарищества, установленным Федеральным законом № 217-ФЗ, Устава Товарищества и иными правовыми актами, регулирующими деятельность садоводческих некоммерческих объединений граждан.

2.2. Садоводы и приравненные к ним лица обязаны:

2.2.1. Бережно относиться к имуществу Товарищества, не допускать его порчи и предпринимать все возможные меры к его сохранности.

2.2.2. Не производить действий, которые приводят или могут привести к повреждению источников питьевой воды, дорог и их обочин, дренажной системы, ливневых коммуникаций, столбов, линии электропередачи, газопровода, заборов по периметру территории Товарищества, других объектов инфраструктуры Товарищества.

2.2.2.1. Не допускать слива/сброса или утечки в ливневые коммуникации и на грунт ЗОП любых канализационных отходов жизнедеятельности (не только фекальных), кроме очищенных вод из исправных сертифицированных систем очистки: имеющих соответствующий сертификат соответствия всем действующим СанПиН и СНиП, и проходящих надлежащее регулярное обслуживание.

2.2.3. Не осуществлять хранение стройматериалов, удобрений, земли, мусора или каких-либо предметов на территории общего пользования Товарищества, включая обочины дорог и проездов, за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, отводимых садоводу исключительно по решению Правления Товарищества либо Председателя Правления Товарищества в случае уполномочения его на эти функции Правлением Товарищества.

2.2.4. Обеспечивать производство всех работ на территории общего пользования Товарищества, в том числе обустройство заездов на участки, рытье траншей для прокладки газопроводов к домам, создание дренажных канав, прокладка кабелей и трубопроводов, посадка деревьев и других работ, исключительно по предварительному письменному согласованию с Правлением Товарищества либо Председателем Правления Товарищества в случае уполномочения его на эти функции Правлением Товарищества. При согласовании работ указывается вид работ, место и сроки их проведения, обязанность по приведению территории в надлежащий вид по завершению работ. При обустройстве на территории общего пользования Товарищества заездов на участки членов Товарищества выступающие части заездов (металлические перила, металлические столбики, бетонные выступы и т.п.) не должны располагаться ближе чем на полтора метра от края дороги Товарищества (от ближайшего края асфальта или бетонной плиты дороги), за исключением случаев регламентированных разделом № III. Запрещается перекрытие общих проездов цепями, канатами, тросами, покрышками, кирпичами и прочими предметами.

2.2.5. Не устанавливать вдоль дороги Товарищества и на её обочине, кроме мест заезда на участки, обустраиваемых в соответствии с подпунктом 4 настоящего пункта 2.2, любые конструкции и предметы, ограничивающие движение по дороге и её обочине.

Исключение могут составлять случаи, когда садовод получил соответствующее разрешение Правления СНТ на использование или аренду ЗОП (так же см. раздел № III).

2.2.6. Не выбирать землю, камни, торф и т.п. из земель общего пользования Товарищества без согласования с Правлением СНТ.

2.2.7. Не засорять находящиеся на территории Товарищества пожарные водоемы, не мыть на землях общего пользования Товарищества автомобили и любые другие предметы, загрязненные нефтепродуктами.

2.2.8. Не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории Товарищества площади (овраги, лес, водоемы, дороги и пр.). Садоводы, участки которых граничат с внешней территорией (не территорией Товарищества) и не отделены от нее оградой Товарищества, отвечают за чистоту прилегающей к их участкам внешней территории.

2.2.9. Содержать в чистоте и порядке забор вокруг участка садовода, прилегающие к нему дренажные каналы, водопропускные трубы, кюветы между забором и проезжей частью дороги (проезда). Обеспечивать покос травы, вырубку растений в кюветах, прочистку труб, уложенных под заездом на участок, устранять прочие препятствия для свободного тока воды по кюветам.

2.2.10. Не допускать выгул собак без сопровождения. Не пускать домашних питомцев на детскую площадку, а так же на территории опасных объектов (территория трансформаторных подстанций, газового оборудования, и т.п.).

2.3. На период ремонта или перестройки садоводом своего имущества, ведения садоводства и огородничества с разрешения Правления либо Председателя Правления (при наличии у него полномочий от Правления), допускается временное складирование предметов производственной и сельскохозяйственной деятельности на ограниченной территории вне участка вблизи забора садовода, если это не препятствует свободному проезду и проходу по территории Товарищества. Уборка указанной территории должна быть произведена не позднее одной недели со дня окончания работ.

2.4. Малогабаритные твёрдые бытовые отходы должны складироваться в контейнеры Товарищества, предназначенные для сбора данного вида отходов и установленные в специально отведенном месте (на территории мусорной площадки Товарищества). Отходы растительного происхождения (скошенная трава, листва, ботва, ветки, остатки фруктов и овощей и т.д.) утилизируются садоводом самостоятельно (компостируются или сжигаются на своём участке). Категорически запрещается выносить мусор и отходы на территорию общего пользования и в прилегающую к границам Товарищества лесополосу. Крупногабаритные твёрдые бытовые отходы (крупный строительный мусор, крупная мебель и т.п.) должны утилизироваться собственником земельного участка самостоятельно, либо вывозиться предоставляемым Правлением Товарищества транспортом. При нарушении этого пункта на садовода будет наложен штраф, размер которого определяет Общее собрание членов Товарищества или составлен административный протокол для передачи дела в соответствующие компетентные органы.

2.5. Садовод в обязательном порядке и своими силами и средствами устраивает по прилегающему к границе принадлежащего ему земельного участка проезду открытый дренаж в соответствии с профилем дороги и Генеральным планом застройки

Товарищества. Допускается обустройство закрытого дренажа с применением специализированных средств (труб) и засыпкой щебнем и землей.

2.6. Запрещается производить любые работы, приводящие к повреждению дренажной системы, к нарушению работоспособности линий электропередач, газопровода, общественных заборов, ворот (шлагбаума) и калиток, дорог и их обочин, общественных помещений и другого имущества Товарищества. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие таких действий, производятся за счёт садовода, по вине которого произошло повреждение.

2.7. Запрещается расклейка коммерческих объявлений на столбах линии электропередачи, воротах, заборах Товарищества, иных объектах имущества общего пользования Товарищества без согласования с Правлением СНТ. Правление Товарищества обеспечивает размещение принятых органами управления Товарищества решений, иных документов Товарищества, информационных сообщений Правления, а также личных объявлений членов Товарищества и иных лиц, в том числе юридических лиц (предприятий и организаций) на специально установленных Стендах.

III. Правила аренды ЗОП, дополнения к правилам пользования ЗОП в личных целях садоводов.

3.1. Использование ЗОП в личных целях садоводов на правах Аренды или иных условиях возможны только после согласования в письменном виде таковой возможности Правлением СНТ «Мирный».

3.1.1. Правление Товарищества имеет право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке при нарушении условий аренды, или нарушений условий настоящих правил.

3.2. Использование ЗОП в личных целях НЕ может быть согласовано, если:

3.2.1. Предполагается использование ЗОП садоводом с целью получения личной материальной выгоды в любом виде.

3.2.2. Использование ЗОП садоводом может нарушить возможность свободного въезда, выезда прочих садоводов на свои земельные участки, или нарушает (затрудняет) проезд автотранспорта по общественным дорогам СНТ.

3.2.3. Возможность использования ЗОП в личных целях письменно мотивированно опротестовано садоводами, чьи участки граничат с используемой в личных целях ЗОП (в случае, если доводы садоводов заявивших «протест» разумны и коллегиально приняты Правлением Товарищества).

3.2.4. Использование ЗОП садоводом может нанести экологический или материальный ущерб Садовому Товариществу.

3.2.5. Предполагается использование садоводом ЗОП прилегающих или расположенных на территории важных или опасных элементов инфраструктуры СНТ (дорога, железобетонные столбы линии электропередачи и сама линия электропередачи, трансформаторные подстанции, надземный газопровод и отнесенное к нему газовое оборудование, водонасосная станция, пожарный пруд, здание правления, ворота и

шлагбаумы, детские и спортивные площадки общего пользования, мусорная площадка и т.п.).

3.2.6. Предполагается использование ЗОП садоводом в целях опасных для жизни и здоровья окружающих.

3.3. Использование ЗОП в личных целях может быть согласовано по договору краткосрочного или долгосрочного безвозмездного пользования без взимания платы за арендуемую территорию, если:

3.3.1. Предполагается использование ЗОП садоводом в целях расположения бытовок для строителей, хранения строительных материалов за пределами личного участка (в местах, не мешающих проезду автотранспорта по общественным дорогам) на время производимых строительных или ремонтных работ. Но, не более чем на один календарный месяц (в случае, если сроки работ превышают указанный срок – возможна аренда ЗОП с взиманием платы согласно п. 3.4.).

3.3.2. Предполагается использование ЗОП садоводом с целью озеленения прилегающей к участку территории (посадка цветов, кустарников, декоративных деревьев и т.п., без установки искусственных ограждений), если это не мешает проезду автотранспорта по общественным дорогам и обочинам, не нарушает дренажную систему ливневых коммуникаций открытого или закрытого типов.

3.4. Использование ЗОП в личных целях может быть согласовано по договору краткосрочной или долгосрочной аренды с взиманием платы за арендуемую территорию (из расчета пропорционального площади арендуемой территории, принятых в СНТ ставок, взимаемых с одного кв.м. земли в месяц), если:

3.4.1. Предполагается использование ЗОП садоводом в целях расположения бытовок для строителей, хранения строительных материалов за пределами личного участка (в местах, не мешающих проезду автотранспорта по общественным дорогам) на время производимых строительных или ремонтных работ более, чем на один календарный месяц.

3.4.2. Предполагается использование ЗОП садоводом с целью озеленения, благоустройства с установкой ограждения прилегающей к участку территории (в т.ч. установка бордюрных камней, цепочек, колышков, декоративных камней и т.п.), если это не мешает проезду автотранспорта по общественным дорогам и обочинам, не нарушает дренажную систему ливневых коммуникаций открытого или закрытого типов, не мешает заезду личного автотранспорта прочих садоводов на свои участки.

3.4.3. Предполагается долгосрочное использование ЗОП садоводом с целью организации личного парковочного пространства на близлежащих к участку территориях, если это не мешает проезду автотранспорта по общественным дорогам и обочинам, не нарушает дренажную систему ливневых коммуникаций открытого или закрытого типов, не нарушает целостность инженерных коммуникаций СНТ, не мешает заезду личного автотранспорта прочих садоводов на свои участки.

3.4.4. Предполагается долгосрочное использование ЗОП садоводом в иных целях, не нарушающих интересы прочих садоводов и самого Товарищества, не нарушающих общих положений данного регламента (возможность выдачи разрешения рассматривается Правлением индивидуально в каждом конкретном случае).

IV. Ответственность за нарушения правил пользования инфраструктурой и общей территорией (общими землями) Товарищества.

4.1. Садоводы и приравненные к ним лица, нарушающие правила, установленные настоящим Регламентом, обязаны в кратчайшие сроки принять меры для устранения допущенных нарушений.

4.1. Садоводы и приравненные к ним лица, имеющие действующие договоры аренды ЗОП, нарушающие правила, установленные настоящим Регламентом, автоматически лишаются права ранее подтвержденной аренды, договор аренды расторгается.

4.3. В случае не принятия самим садоводом мер для устранения допущенных нарушений, Правление выносит решение, обязывающее садовода устранить эти нарушения в установленный решением срок. В случае невыполнения садоводом решения Правления об устранении допущенных нарушений, повлекших материальный ущерб для Товарищества (в т.ч. оплата Товариществом работ, необходимых для устранения нарушения), Правление обязано обратиться в суд с иском к этому садоводу о возмещении ущерба, нанесенного Товариществу.