

Утверждено решением
общего собрания
СНТ «Чайка»

«30» марта 2020 г.

Председатель правления СНТ «Чайка»

А.Ф.Яргункин



ПОЛОЖЕНИЕ Об имуществе общего пользования СНТ «Чайка»

1. Общие положения.

1. Настоящее Положение об имуществе общего пользования (далее по тексту Положение) определяет порядок пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Садоводческого некоммерческого товарищества «Чайка» (далее – «Товарищество» или СНТ «Чайка»), садовыми участками в пределах границ Товарищества, находящимися в собственности, владении или пользовании членов Товарищества и садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке (далее по тексту индивидуальный садовод).
2. Настоящее Положение разработано с целью наиболее эффективного и безопасного использования садовых участков их правообладателями, сведения к минимуму вероятности конфликтов между ними.
3. Данное Положение распространяется на членов «Товарищества, индивидуальных садоводов, а также на других лиц, находящихся на территории СНТ «Чайка», включая гостей и лиц, находящихся на территории «Товарищества» в связи с исполнением должностных обязанностей или обязанностей по договору.
4. На основании настоящего Положения правление, председатель СНТ «Чайка» осуществляет решение всех вопросов, связанных с содержанием и использованием имущества общего пользования, финансовые вопросы, а также вопросы контроля и учёта имущества общего пользования и решение прочих вопросов.
5. Изменения и дополнения в настоящее Положение производятся в порядке, установленном Регламентом проведения Общего собрания СНТ «Чайка».

2. Термины и определения

1. Садовый участок - это часть поверхности земли в границах СНТ «Чайка», имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, порядковый номер, определенный в соответствии с Планом застройки СНТ «Чайка», другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю, предназначенный для выращивания сельскохозяйственных культур, а также для отдыха, с правом возведения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.
2. Садовод – гражданин, имеющий законное право собственности, владения или пользования садовым участком, являющийся членом Товарищества или ведущий садоводство в индивидуальном порядке на основании Договора о пользовании

объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования СНТ «Чайка», который осуществляет свои права в отношении участка и несет ответственность за свои действия.

3. Доверенные лица садовода – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и/или ведут на нем работы в соответствии с разрешением или поручением Садовода, и за действия, которых Садовод несет ответственность.

4. Члены семьи садовода – супруги, родители, дети, а также другие родственники и иные лица, ведущие с садоводом общее хозяйство.

5. Имущество общего пользования (инфраструктура) - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности «Товарищества».

Земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

К имуществу общего пользования (инфраструктуре) Товарищества относятся:

-земельные участки общего назначения СНТ «Чайка» в установленных границах;

-улицы и проезды (от границ Товарищества до границы садового участка), как линейные объекты недвижимости;

-линии электропередач.

-колодцы в границах Товарищества;

-ограда вдоль границ Товарищества;

-здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания общего имущества Товарищества, предоставления коммунальных услуг и обеспечения безопасности;

-оборудование, находящееся за пределами или внутри индивидуальных садовых участков и обслуживающее более одного садового участка;

иные объекты в границах Товарищества, предназначенные для обслуживания членов Товарищества и индивидуальных садоводов, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов членов Товарищества и/или индивидуальных садоводов.

3. Правила использования имущества общего пользования.

1. Все взаимоотношения между садоводами и их семьями, а также доверенными лицами садоводов должны строиться на принципах вежливости, культурного обращения и взаимопомощи.
2. Претензионный порядок рассмотрения споров между садоводами, а также между садоводами и членами выборных органов Товарищества является обязательным.
3. На общую территорию Товарищества распространяются правила поведения граждан в общественных местах, в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ;

Садоводы обязаны:

1. Бережно относиться к имуществу Товарищества, не допускать его порчи и предпринимать все возможные меры к его сохранности.
2. Не производить действий, которые приводят или могут привести к повреждению источников питьевой и поливочной воды, дорог и их обочин, дренажной системы, столбов, проводов, общественного забора и других объектов инфраструктуры Товарищества, а также имущества других садоводов.
3. Не использовать для доставки грузов автомобили грузоподъемностью более 20 тонн. Не использовать для доставки автомобилей грузоподъемностью более 10 тонн в дождливые дни и в течение трех дней после выпадения осадков.
4. Не перемещаться по территории Товарищества на автомобилях, мотоциклах, мопедах и других видах транспорта со скоростью более 12 км/час.
5. Не форсировать двигатели транспортных средств в период с 22.00 до 08.00, в темное время суток.
6. Не размещать надписи и объявления на столбах, воротах, заборах и прочих объектах общего имущества.
7. Не хранить и не разрешать хранение стройматериалов, удобрений, земли, сухих строительных смесей, мусора или каких-либо других предметов на территории общего пользования, включая обочины дорог, канав и проездов за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, если такие площадки будут отведены по решению органов управления Товариществом. Завезенные строительные материалы и удобрения должны быть убраны с дороги в течение суток, а проезд по дороге освобожден незамедлительно.
8. Не выбирать землю и/или торф на земельных участках общего пользования.
9. Не засорять находящиеся на территории Товарищества водоемы, не мыть автотранспортные средства и любые другие предметы на территории земельных участков общего назначения.
10. Не размещать принадлежащие садоводу автомашины, прицепы, лодки и другие средства транспорта на территории земельных участков общего назначения.
11. Не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории Товарищества площади (луга, поля, гидромелиоративные каналы, лесополосу, водоемы, дороги и т.д.). Собственники участков отвечают за чистоту прилегающей территории общего пользования на глубину 2-х метров вдоль всей протяженности своего участка.

12. Не использовать на территории Товарищества огнестрельное оружие. Пневматическое оружие может быть использовано только в спортивных целях, совершеннолетними гражданами и при принятии мер, не допускающих поражения граждан и животных и нанесения ущерба чужому имуществу.

13. Не допускать слив водосточных вод и иных жидкостей на территорию земельных участков общего назначения.

Общие правила пользования личными садовыми участками

1. Садоводы вправе самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке.

2. Садовод обязан использовать садовый участок только в целях, соответствующих положениям Федерального закона от 29.07.2017г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» и Устава Товарищества, не нарушать права других садоводов.

На садовых участках садоводы обязаны:

1. Соблюдать общественный порядок согласно законодательства РФ и субъектов РФ и нести ответственность за его соблюдение другими лицами, использующими участок и гостями.

2. Соблюдать требования действующих СНиП, касающиеся правил застройки, посадки деревьев и кустарников на участке.

3. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами; не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв. В соответствии Земельного Кодекса РФ сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки;

4. Защищать сад от болезней и вредителей, не допуская заражения соседних садов.

5. Не производить сильный шум, не совершать и не допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других садоводов. Не вести шумные строительные работы и не производить иной шум в период с 22.00 до 10.00 следующего дня.

6. Содержать в чистоте и порядке забор вокруг участка и территорию между забором и осевой линией дороги (проезда), в том числе не допускать разрастание деревьев и кустарника на территорию общего пользования вдоль своего забора.

7. Не допускать складирования на участке твердых бытовых отходов, регулярно осуществляя их вывоз до мусорных контейнеров, если таковые имеются.

8. Самостоятельно, за свой счет вывозить и утилизировать крупногабаритный бытовой и строительный мусор.

9. Компостировать горючий бытовой мусор, а также вырезанные части деревьев, кустарников и удаленные сорняки, пищевые отходы.

10. Организовать на участке очистку бытовых стоков из душевых, умывальников и пр., не допуская их слива на соседние садовые участки или на территорию общего пользования.

11. Соблюдать правила содержания животных. Не оставлять животных без присмотра на территории Товарищества.

Противопожарные мероприятия.

Каждый садовод обязан соблюдать правила пожарной безопасности, в частности:

1. Не хранить в садовых постройках и на территории участка взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой садовой техники в объеме, не превышающем пяти литров и хранящегося в подвальном помещении или специально оборудованном пожаробезопасном месте.

2. Не разводить открытый огонь ближе 20 метров от строений и ближе 10 метров от границ участка. Регулярно выкашивать траву, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды.

3. Иметь на участке бочку с водой и ящик с песком, а также простейший противопожарный инвентарь: лопата, топор, лестница, багор. Рекомендуются также иметь огнетушители в зависимости от защищаемой площади садового дома.

4. Не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем. Не разводить костры в ветреную и сухую погоду, соблюдать противопожарный и иные режимы, введенные в Ставропольском районе Самарской области.

5. Не производить посадку и не допускать рост деревьев под линиями электропередач. О дикорастущих деревьях, касающиеся своими ветвями проводов электропередачи, необходимо немедленно сообщить электромонтерам;

Не допускать перегрузку электрической сети Товарищества. Производить замену предохранителей и электрического счетчика только силами электрика Товарищества, с фиксацией номера и показаний счетчика, а также его пломбирования пломбой Товарищества.

6. Каждый садовод при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) должен:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону 02 или 112 (с сотового) в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
- оказывать содействие пожарной охране при тушении пожара.

7. Для проведения необходимых инспекций и комиссионных обследований садоводы обязаны обеспечить доступ на участок и в строения, расположенные на нем, сотрудников органов местного самоуправления, органов исполнительной власти, технических инспекций, сотрудников Товарищества, исполнение которыми должностных обязанностей требует доступа на участок и в строения, членов Правления, действующий в пределах своих полномочий, членов общественных комиссий, действующих на основании решений органов управления Товарищества.

Организация застройки территории Товарищества в целом

1. Организация и застройка территории осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления проектом планировки и застройки территории, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории Товарищества.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены органом местного самоуправления.

2. Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий садоводческих (дачных) объединений.

Председатель СНТ осуществляет решение всех вопросов, связанных с управлением объектами инфраструктуры электроснабжения СНТ, включая поддержание данных объектов в исправном состоянии, финансовые вопросы, вопросы контроля и учёта потребленной электроэнергии Потребителем и решение прочих вопросов, в соответствии с уставом СНТ и законодательством Российской Федерации.

Для группы (массива) территорий садоводческих (дачных) объединений, разрабатывается концепция генерального плана, предшествующая разработке проектов планировки и застройки территорий садоводческих (дачных) объединений и содержащая основные положения по развитию:

- внешних связей с системой поселений;
- транспортных коммуникаций;
- социальной и инженерной инфраструктуры.

3. При пересечении территории садоводческого (дачного) объединения инженерными коммуникациями надлежит предусматривать санитарно-защитные зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1984.

4. При въезде на территорию общего пользования садоводческого (дачного) объединения предусматривается пост охраны.

Освоение садового участка и уход за садовым участком

1. Собственник или правообладатель земельного участка, расположенного на территории СНТ «Чайка» обязан освоить его в течение 3 лет с момента получения его в пользование. При этом:

- садоводы приобретали земельные участки для отдыха, и обязаны ежегодно и своевременно вносить членские и целевые взносы;
- создать на участке максимальные условия для его использования по назначению;
- не освоение участка в течение 3 лет свидетельствует либо о спекулятивных целях его пользователя (правообладателя), либо о его неспособности в силу различных причин, вести развитие участка;
- пользователь (правообладатель), не заинтересованный в развитии собственного участка, вольно или невольно сдерживает развитие инфраструктуры Товарищества в целом, снижая качество жизни и отдыха садоводов.

- замедленное развитие инфраструктуры Товарищества снижает рыночную стоимость всех участков, расположенных на его территории. Вложения, которые совершают большинство садоводов, не приносят должного эффекта из-за бездействия меньшинства, не желающих или не имеющих возможности развивать свои участки.
- 2. Одна из задач Товарищества – создание условий для скорейшего развития каждого из участков и инфраструктуры Товарищества в целом. Наличие неосвоенных участков наносит вред тем садоводам, которые желают иметь комфортную дачу для всесезонного отдыха в безопасном месте. Ввиду этого, органы управления Товарищества и Председатель СНТ «Чайка» наделяются полномочиями для решения данных вопросов.
- 3. В рамках данного Положения понятие «освоение земельного участка» включает минимально следующее: регулярное удаление древесно-кустарниковой и сорной растительности, кроме случаев, если древесно-кустарниковая растительность не мешает соседям по участку и развитию инфраструктуры Товарищества в целом.
- 4. В рамках данного Положения понятие «уход за садовым участком» включает минимально следующее:
 - 4.1 Поддержание участка в состоянии, обеспечивающим пожарную безопасность, т.е. регулярное выкашивание травы, не допускающее возможность распространения пожара;
 - 4.2 Содержание в исправном состоянии всех строений, сооружений и прочих объектов, находящихся на участке, в том числе временных;
 - 4.3 Регулярный вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного и строительного мусора.
 - 4.4 Утилизация пищевых отходов, хранение удобрений и пр, исключающее неудобство для соседей;
- 5. Вступая в Товарищество и соглашаясь с требованиями Устава или заключая Договор о пользовании объектами инфраструктуры Товарищества, Садоводы принимают на себя перед Товариществом и другими садоводами обязательство освоить участок в течение 3 лет и осуществлять уход за ним. Оформляя право на участок, садовод принимает на себя те же обязательства, возложенные на него законодательством РФ.
- 6. Требование освоения участка.

В том случае, если садовый участок не освоен в течение 3 лет с даты начала фактического пользования, Правление выписывает уведомление о нарушении перечисленных выше обязательств и, как следствие об исключении данного садовода из членов товарищества на общем собрании.

Порядок строительства объектов индивидуального (семейного) пользования на садовых участках

1. Каждый садовод на своем садовом участке может возвести в соответствии с проектом организации и застройки территории Товарищества по индивидуальному проекту или по проекту многократного применения садовый или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с

утепленным грунтом, гараж или навес для автомобиля, а также постройки рекреационного назначения.

2. Контроль за соблюдением правил застройки на территории Товарищества, требований градостроительного законодательства, земельного кодекса и прочего ведет правление и председатель СНТ «Чайка».

3. При заключении договора со строительной организацией или частной бригадой, садовод (заказчик) обязан известить об этом Председателя Товарищества и сторожа.

Общественные работы

1. Общественные работы - это неоплачиваемая трудовая деятельность, носящая временный или сезонный характер, направленная на реализацию потребностей Товарищества.

2. Общественные работы организуются Правлением Товарищества

3. К общественным работам привлекаются все садоводы, а также члены их семей.

4. Основные виды общественных работ определяет Правление.

5. Участие садоводов в общественных работах допускается только с их согласия.

При направлении на общественные работы учитываются состояние здоровья, возрастные, профессиональные и другие индивидуальные особенности граждан.

4. Ответственность садоводов

1. В соответствии с федеральным законодательством, пользователь (правообладатель) обязан нести бремя содержания земельного участка и ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации.

2. Устранение нарушений законодательства РФ и внутренних регламентов Товарищества:

При выявлении нарушений законодательства РФ или внутренних регламентов Товарищества, оформляется Акт о правонарушении и Предписание об устранении правонарушения. Садовод обязан устранить нарушение не позднее, чем в течение 3 дней с даты получения Предписания, если иной срок не установлен в Предписании.

В случае отказа Садовода добровольно возместить Товариществу нанесенный ущерб или невыполнения Предписания об устранении ущерба или невозможности известить Садовода о причиненном им вреде или ущербе, за которое он несет ответственность, Правление организует работы по устранению вредного фактора и/или возмещению ущерба за счет средств Товарищества с последующей компенсацией затрат, понесенных Товариществом в связи с устранением данного нарушения и его последствий за счет ответственного садовода.

Основанием для платежа является Платежное требование, направляемое по последнему известному адресу нарушителя Правлением вместе с копией Акта о нарушении и/или Предписания об устранении нарушения.

Садовод обязан компенсировать Товариществу подтвержденные затраты, которые понесло Товарищество в связи с устранением допущенного нарушения и его последствий. Садовод, допустивший нарушение вправе ознакомиться с документами, подтверждающими расходы, понесенные Товариществом.

Садовод обязан выполнить Платежное требование Товарищества в течение 10 дней с даты его получения.

В случае наложения на Товарищество денежного взыскания в связи с действиями садоводов или их доверенных лиц, правообладатель участка обязан компенсировать Товариществу сумму взыскания.

3. В случае систематической неуплаты взносов и иных обязательных платежей в Товарищество, систематических не выполнений предписаний об устранении нарушений, однократного грубого нарушения законодательства, Правление своим решением может лишить садовода права пользования объектами инфраструктуры и другого имущества общего пользования Товарищества, в частности:

- Произвести отключение жилых и хозяйственных строений от электроэнергии;
- Лишить права проезда на личном транспорте по внутренним дорогам Товарищества;
- Лишить права проезда по внутренним дорогам Товарищества строительной техники и грузового автотранспорта;
- Принять другие меры, ограничивающие право пользования инфраструктурой.

4. Общее собрание или Правление вправе утвердить систему штрафов за грубые нарушения внутренних регламентов Товарищества.

Прочие положения

1. Садовод обязан обеспечить возможность связи с ним (по телефону, посредством e-mail и пр.) для передачи официальной информации. При изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество, адреса регистрации, № телефонов, e-mail) письменно сообщить об этом председателю в течение 10 дней с момента, совершения этих изменений.

2. Садовод предоставляет свои персональные и данные членов своей семьи данные в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. В случае внепланового визита должностных лиц, сотрудник охраны обязан зафиксировать данные их служебных удостоверений, убедиться в полномочиях посетителя и вызвать уполномоченного члена Правления или председателя СНТ.

4. Садоводы, участки которых имеют калитки с выходом за территорию Товарищества, должны запирают их на замок в темное время суток и в период своего отсутствия на участке.

5. Садоводы, лишённые права пользования инфраструктурой Товарищества не вправе использовать дороги и проезды Товарищества для проезда на личном транспорте и приема стройматериалов, без согласования с Правлением и председателем СНТ.

6. Товарищество заключает договора с организациями-поставщиками коммунальных ресурсов как их коллективный потребитель. Члены Товарищества и Индивидуальные садоводы обязаны компенсировать Товариществу затраты на поставленные Товариществу коммунальные ресурсы.

Товарищество вправе производить прекращение или ограничение подачи ресурса потребителям при возникновении или угрозе возникновения аварии, необходимости принятия мер по ликвидации аварии в системе снабжающей организации или сетей Товарищества.

7. При возникновении разночтений в трактовке пунктов настоящего Положения, садоводы и должностные лица Товарищества будут руководствоваться Уставом Товарищества, другими регламентирующими документами Товарищества, а также законодательством РФ.

5.Заключительные положения.

1.В Положение могут вноситься изменения и дополнения в установленном Уставом порядке.

2. Правление СНТ имеет право толкования Положения не меняющее сути и не ущемляющие права и интересы большинства Потребителей.



В настоящем положении пронумеровано и скреплено

десять листов

Председатель собрания _____

 А. Ф. Яргункин

Секретарь собрания _____

 В. Б. Лозина

