Утверждено Общим собранием
членов ТСН «Заря»,
Протокол № _____ от
«____» _____ 2026 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
об использовании земель общего пользования Товарищества собственников недвижимости «Заря»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет правила и порядок пользования земель общего пользования, правила пользования некоторыми объектами инфраструктуры и иным имуществом Товарищества собственников недвижимости «Заря» (далее – «Товарищество», ТСН «Заря»).

К **имуществу общего пользования** относятся земельные участки и находящиеся на них объекты, расположенные в границах Товарищества и используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство на территории Товарищества - дороги общего пользования, ограждение территории Товарищества, включая ворота и шлагбаумы, инженерно-технические сети (электрические сети[1], газо-, водопроводы и водоотводы по мере их создания и регистрации), места сбора коммунальных отходов, объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, детские и спортивные площадки, помещение Правления и иное имущество, в случае их создания и эксплуатации на территории 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. Земельный участок общего пользования утверждается документацией по планировке территории Товарищества и предназначен для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества и для размещения другого имущества общего пользования. К участкам ЗОП относятся проходы, проезды, развороты, участки под оборудованными заездами на территорию земельных участков, находящихся в собственности членов товарищества или граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, а также площадки для сбора мусора, участки на которых стоят помещение Правления, сторожки, водокачки и иные сооружения, принадлежащие Товариществу.

Территория Товарищества огораживается в целях обеспечения движения автотранспорта исключительно через специально оборудованные ворота и заезды.

[1] Электрические сети Товарищества включают железобетонные столбы линий электропередачи, линии электропередачи, трансформаторную подстанцию.

1.2. Настоящее Положение разработано с целью защиты прав и интересов собственников земельных участков в пределах границ Товарищества, наиболее эффективного и безопасного использования объектов инфраструктуры Товарищества, 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 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации и Уставом ТСН «Заря», иными правовыми актами.

1.5. Для целей настоящего Положения члены Товарищества и лица, занимающиеся садоводством на территории Товарищества без участия с Товариществе, несут равные обязанности по исполнению установленных требований.

1.6. Правила пользования ЗОП ТСН «Заря» распространяются на садоводов и собственников земельных участков СПК «Простор» и СНТ СН «Купол», а также их родственников и гостей, использующих 7-ую и 1-ую линии ТСН «Заря», соответственно, для транзитного проезда к своим садовым участкам, кроме случаев, когда в Положении содержатся отдельные ограничения в отношении такого пользования.

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

2. Правила пользования инфраструктурой и ЗОП Товарищества.

2.1. Члены Товарищества и владельцы земельных участков на территории Товарищества должны соблюдать следующие требования и ограничения:

2.1.1. Использовать общее имущество Товарищества в соответствии с целями и задачами, установленными Федеральным законом № 217-ФЗ, Уставом Товарищества и иными правовыми актами, регулирующими деятельность садоводческих некоммерческих объединений граждан.

2.1.2. Бережно относиться к имуществу Товарищества и ЗОП, не допускать их порчи и предпринимать все возможные меры к их сохранности.

2.1.3. Обеспечивать возможность круглосуточного беспрепятственного проезда специальной техники и транспорта, включая машины пожарной службы, скорой помощи, полиции, МЧС, АО «Мособлгаз», АО «Мособлэнерго», снегоуборочной техники и иной техники подрядчиков Товарищества по проводимым работам на ЗОП. По пожарным нормам дороги, проезды, подъезды к зданиям, сооружениям должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники вследствие чего категорически запрещается загораживать проезды на территории Товарищества. Для исключения создания опасной ситуации во время приезда скорой медицинской помощи и правоохранительных органов, проезды по линиям на территории Товарищества должны быть свободны от препятствий. Ширина проезжей части проездов (линий) для беспрепятственного проезда пожарной техники в Товариществе должна по всей длине линий обеспечиваться не менее 3,5 м.[2]

[2] СП 53.13330.2019 («Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения»), СП 4.13130 («Системы противопожарной защиты»).

2.1.4. Не размещать на территории ЗОП принадлежащие собственникам земельных участков, а также их гостям и родственникам, автомашины, прицепы, лодки и другие средства транспорта таким образом, если при этом создаются помехи проезду других собственников и пользователей земельных участков, нарушаются их права, а также в случаях, если при этом ширина свободного и беспрепятственного проезда по дороге становится меньше 3,5 метров, необходимых для проезда спецтехники, и/или если размещаемый транспорт мешает Правлению в реализации мероприятий по содержанию имущества общего пользования. Легковой транспорт собственников земельных участков и их гостей допускается к временному размещению перед въездом на свой земельный участок (в случае гостей или родственников – перед участком собственника), если при этом не создаются помехи проезду других собственников, соблюдается необходимая ширина проезда по дороге не менее 3,5 метров, и/или если размещаемые автомобили не мешают Правлению в реализации мероприятий по содержанию имущества общего пользования. Вышеуказанное разрешение на размещение транспорта на ЗОП ТСН «Заря» не распространяется на собственников земельных участков, их родственников и гостей, расположенных на территории СПК «Простор» и СНТСН «Купол», которые осуществляют только транзитный проезд к своим земельным участкам по ЗОП ТСН «Заря».

2.1.5. Вдоль каждого участка собственниками должно быть обеспечено выделенное пространство для возможности свободного разъезда 2-х легковых автомобилей посредством частичного съезда на обочины на территории ЗОП.

2.1.6. Не допускать разрастания травы, кустарников и деревьев на ЗОП вдоль участков собственников в результате которого создаются угрозы для имущества Товарищества, включая линии электропередачи. Собственникам необходимо своевременно и регулярно в период с апреля по октябрь окашивать отросшую траву вдоль принадлежащих земельных участков, производить стрижку кустарников и деревьев на ЗОП вдоль своих участков. В случае высокорослых деревьев и невозможности без технических средств осуществить опиловку деревьев своими силами такую опиловку осуществляет Товарищество в рамках сметы и выделенного бюджета на проведение работ с помощью подрядной организации. В случае выполнения данных работ силами подрядной организации, такие работы должны выполняться только в присутствии уполномоченного члена Правления Товарищества. В случае невыполнения своевременной опиловки и обрезки растений и деревьев со стороны собственника он не должен препятствовать в проведении Правлением мероприятий по их опиловке на территории ЗОП. Растения, кустарники и деревья, находящиеся на территории ЗОП не относятся к собственности лиц, которые осуществили их посадку и вдоль чьих участков они произрастают. В случае, если растения, кустарники или деревья представляют угрозу имуществу Товарищества и расположены на ЗОП Правление принимает адекватные сложившимся обстоятельствам меры по обеспечению необходимой ширины проезда и обеспечению функционирования оборудования и инфраструктуры Товарищества по всем линиям Товарищества.

2.1.7. Не производить действий, которые приводят или могут привести к деградации почвы, повреждению источников питьевой воды, дорог и их обочин, дренажной системы, ливневых коммуникаций, столбов, линии электропередачи, газопровода, ограждений по периметру территории Товарищества, других объектов инфраструктуры Товарищества, включая запрет на слив воды, продуктов переработки септиков, иных отходов на территорию ЗОП.

2.1.8. Не осуществлять размещение и хранение крупногабаритных машин (автобусов, тракторов, строительной техники, кранов, погрузчиков, автобетоносмесителей, экскаваторов, бульдозеров и т.д.), механизмов, сооружений (бытовок, туалетных кабин и

т.д.), складирование стройматериалов, удобрений, земли, мусора на территории ЗОП, включая обочины дорог и проездов, за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, согласованных для размещения на основании решения Правления Товарищества.

2.1.9. При отчистке заездов на свои участки и территории вдоль участков в зимнее время собственникам и третьим лицам запрещается складировать и выбрасывать снег на дороги, проложенные по линиям Товарищества. Для размещения снега должны использоваться обочины дорог на ЗОП, чтобы сохранялась возможность проезда по дорогам автотранспорта собственников земельных участков и спецтехники. Образуемые снежные отвалы вдоль дорог при организованной в пределах принятой сметы Правлением чистке тракторами и грейдерами в области заездов на участки расчищаются собственниками самостоятельно.

2.1.10. Обеспечивать производство всех работ на территории ЗОП, в том числе обустройство заездов на участки, рытье траншей для прокладки газопроводов к домам, создание дренажных канав, прокладку кабелей и трубопроводов и других работ, по предварительному согласованию Правлением Товарищества. При согласовании работ Правлением собственниками на электронную почту Товарищества info@tsn-zarya.ru предварительно направляется запрос и указывается вид работ, место и сроки их проведения, а также обязательство собственника по приведению за свой счет территории в первоначальный вид по завершению работ. В случае если согласованные Правлением работы препятствуют проезду по дорогам, расположенным на ЗОП, и их оцениваемая длительность составляет более 15 минут Правление публикует в канале новостей Товарищества в мессенджере Макс информацию о предстоящих работах и ограничениях.

2.1.11. При обустройстве на территории ЗОП заездов на участки собственников запрещается перекрытие таких заездов цепями, канатами, тросами, покрышками, кирпичами и прочими предметами.

2.1.12. Запрещается устанавливать на ЗОП препятствия к объектам инфраструктуры Товарищества для обеспечения возможности их круглосуточного обслуживания. В случае невозможности доступа к объекту инфраструктуры Товарищества из-за такого препятствия, такое препятствие демонтируется по решению Правления без предварительного предупреждения и компенсации.

2.1.13. Запрещается использование и размещение отработанных автомобильных шин и декоративных элементов из отработанных автомобильных шин на территории ЗОП (относятся к отходам III–IV класса опасности, в составе есть токсичные вещества и канцерогенные соединения), что создает опасность для экологии и здоровья людей.

2.1.14. Не выбирать землю, камни, тесок, торф и другие природные ресурсы из земель общего пользования Товарищества.

2.1.15. Не осуществлять ремонтные работы, связанные с заменой масел и технических жидкостей, мытье и отчистку машин, механизмов, техники на территории ЗОП.

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

2.1.17. На период ремонта, строительства или перестройки собственником своего имущества, по предварительному согласованию с Правлением, допускается временное складирование предметов производственной и сельскохозяйственной деятельности на ограниченной территории вне участка вблизи забора участка собственника, 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.

2.1.18. Собственник должен содержать в чистоте и порядке забор и прилежащую территорию вокруг участка собственника, включая периодический сбор мусора.

2.1.19. Запрещается производить любые несанкционированные с Правлением работы, приводящие к нарушению работоспособности линий электропередач, газопровода, дренажной системы, общественных заборов, ворот (шлагбаумов) и калиток, проездов, общественных помещений и другого имущества Товарищества. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие таких действий, производятся за счёт причинителя вреда.

2.1.20. Запрещается выносить мусор и отходы на территорию ЗОП и в прилегающую к границам Товарищества лесополосу и участки. Отходы растительного происхождения (скошенная трава, листва, ботва, ветки, остатки урожая в виде фруктов, овощей и т.п.) утилизируются садоводами самостоятельно (компостируются или сжигаются на своём участке) при соблюдении принимаемых ежегодно в г.о. Щелково и Московской области нормативных актов об установлении мер пожарной безопасности (запрет на использование открытого огня, запрет выжигания сухой травянистой растительности, обязанность по уборке мусора, сухой растительности и покос травы правообладателями земельных участков в СНТ и т.д.). Отходы ТКО собственники вывозят до мусорных контейнеров для последующего вывоза и утилизации, производимой Региональным оператором ООО «Хартия» по договору с Товариществом. Крупногабаритные твёрдые бытовые отходы (крупный строительный мусор, крупная мебель и т.п.) должны утилизироваться собственником земельного участка самостоятельно.

2.2. Общее собрание членов Товарищества может принять решение о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных Федеральным законом № 217-ФЗ.

2.3. Общее собрание членов Товарищества может принять решение об использовании земельного участка общего назначения для реализации гражданами, являющимися правообладателями садовых земельных участков, расположенных в границах территории Товарищества, выращенной на таких земельных участках сельскохозяйственной продукции при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормам.

2.4. В случае необходимости сооружения инфраструктурных объектов, зданий, сооружений на территории Товарищества, либо использования ЗОП Товарищества для прокладки инфраструктурных объектов (электрические сети, газо-, водопроводы и водоотводы и иные объекты) вопрос о возможности и условиях такого использования ЗОП принимается общим собранием членов Товарищества в соответствии с Федеральным законом № 217-ФЗ.

2.5. В случае возникновения вопросов у собственников земельных участков по порядку использования ЗОП они обращаются за разъяснениями в Правление ТСН «Заря» посредством электронной почты Товарищества info@tsn-zarya.ru.

2.6. Конфликты между собственниками земельных участков касательно использования ЗОП подлежат предварительному рассмотрению Правлением Товарищества.

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

3.1. Собственники земельных участков, нарушающие правила, установленные настоящим Положением, обязаны в кратчайшие сроки принять меры для устранения допущенных нарушений.
3.2. В случае непринятия самим собственников мер для устранения допущенных нарушений, Правление рассматривает проблемную ситуацию и принимает решение, обязывающее собственника устранить нарушения в установленный решением срок. В случае невыполнения собственником решения Правления об устранении допущенных нарушений, повлекших материальный ущерб для Товарищества (в т.ч. оплата Товариществом работ, необходимых для устранения нарушения), Правление обращается в суд с исковым заявлением в отношении причинителя вреда о возмещении ущерба, нанесенного Товариществу.
3.3. В случае реализации Правлением мероприятий по содержанию общего имущества и ЗОП в надлежащем порядке, в том числе уборки снега с дорог, обрезки деревьев вдоль линий электропередачи, ликвидации последствий аварий и ремонта имущества, и повреждения несогласованных заранее Общим собранием членов Товарищества (по инфраструктурным объектам на ЗОП) либо Правлением (по иным объектам), объектов, размещенных и установленных собственниками и третьими лицами (машины, техника, кабели, коммуникации, препятствия, растения и т.д.) с нарушением настоящего Положения на ЗОП ТСН «Заря», ущерб собственникам и третьим лицам со стороны ТСН «Заря» не компенсируется.
3.4. Все риски в отношении объектов имущества как собственников земельных участков, так и третьих лиц в результате несогласованного размещения на ЗОП, нарушающего требования и ограничения, установленные настоящим Положением, включая повреждение, хищение, порчу или гибель имущества, несет лицо, разместившее без согласования с уполномоченными органами Товарищества такие объекты имущества на ЗОП Товарищества и при этом допустившее нарушение требований настоящего Положения.

4. Прочие положения.

4.1. Разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Положения, разрешаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
4.2. Положение вступает в силу со дня утверждения общим собранием членов Товарищества, принявшим настоящее Положение.