**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**о порядке пользования объектами инфраструктуры и иным имуществом общего пользования** **САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ**

**НЕДВИЖИМОСТИ "ИЗУМРУДНОЕ ОЗЕРО-3"**

**Московская область, Можайский г.о. "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Пользователь**", с одной стороны, и СН ТСН **«Изумрудное озеро-3»,** именуемое в дальнейшем "**СН ТСН**", в лице Председателя правления Алтабаева А.С., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со статьей 5 [Федерального закона от 29.07.2017 №217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/) (далее- ФЗ-217).

1.2. **СН ТСН** предоставляет **Пользователю** право пользования объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования, принадлежащим **СН ТСН**, состоящим из дорог, благоустроенных общественных зон, находящихся в границах **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3», расположенного по адресу: Московская область, Можайский г.о., д. Большие Парфенки (далее "**Имущество СН ТСН**"), а **Пользователь** уплачивает за пользование **Имуществом** плату в размере и на условиях, установленных настоящим Договором.

1.3. Средства, полученные **СН ТСН** от Пользователя, направляются на содержание Имущества **СН СНТ** в надлежащем состоянии, в том числе на:

* + 1. безопасность **СН ТСН**;
    2. Услуги по эксплуатации зон общего пользования (вкл. работы и материалы);
    3. Фонд заработной платы, в том числе: юридическое и бухгалтерское сопровождение, административно-хозяйственной деятельности, включая подоходный налог и ЕСН;
    4. Земельный налог, расчетно-кассовое обслуживание;
    5. Формирование резервного фонда.
  1. Эксплуатация поселка осуществляется  самостоятельными силами **СН ТСН** или с привлечением эксплуатирующей компании на договорных отношениях.
  2. **Затраты СН ТСН на содержание инфраструктуры поселка отражены в Приложении № 2 к Договору и носят информационный характер.**

1. **РАСЧЕТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

2.1 **Пользователь** обязан компенсировать **СН ТСН** расходы за пользование **Имуществом СН ТСН**. Размер платы за пользование Имуществом **СН ТСН** составляет 1 800 **(одна тысяча восемьсот) рублей** в месяц.

Пользователь оплачивает **СН ТСН** плату за пользование Имуществом **СН ТСН** в следующем порядке:

2.1.1. **Собственник**, имеющий в собственности участок (участки) производит оплату в размере 1 800 **(одна тысяча восемьсот) рублей** ежемесячно за каждый земельный участок либо за 2 земельных участков, общей площадью до 25 соток..

2.2. Размер ежемесячной компенсации за пользование **Имуществом СН ТСН** уплачивается **Пользователем** в срок до 10 числа  месяца, предшествующего расчетному, безналичным путем на расчетный счет **СН ТСН**, указанный в реквизитах к настоящему Договору**.**

Пользователь оплачивает **СН ТСН** плату за пользование Имуществом **СН ТСН** в следующем порядке:

2.3. Размер ежемесячной компенсации за пользование **Имуществом СН ТСН** в течение срока действия настоящего Договора может быть изменен **СН ТСН**, в случае увеличения объема предоставляемых услуг, инфляции, роста цен на услуги подрядных организаций, иных факторов, связанных с увеличением эксплуатационных расходов **СН ТСН путем проведения Общего Собрания членов СН ТСН**.

2.5. Одностороннее изменение ежемесячной платы оформляется в виде письменного извещения, направляемого **Пользователю**. Иное изменение ежемесячной платы оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписываемого **Пользователем** (его уполномоченным представителем) и уполномоченным представителем **СНТ.**

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности **Пользователя:**

3.1.1. Пользование **Имуществом СН ТСН** осуществляется **Пользователем** в любое время при возникновении необходимости у **Пользователя**.

3.1.2. **Пользователь** вправе начать пользование **Имуществом СН ТСН** с даты заключения настоящего Договора.

3.1.3. **Пользователь** вправе пользоваться **Имуществом СН ТСН** в соответствии с его назначением и в порядке, установленном Договором.

3.1.4. **Пользователь** вправе в любое время заезжать на территорию **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3», в соответствии с Правилами проживания (Приложение №1 к Договору).

3.1.5. Пользователь вправе требовать выполнения от **СН ТСН** обязанностей, предусмотренных п.3.2. Договора, а **СН ТСН** обязуется публично в административном офисе **СН ТСН** или на информационном стенде, либо интернет сайте (форуме) **СН ТСН**, предоставлять ежегодный отчет, не позднее 1 месяца следующего за отчетным годом, содержащий перечень проделанных работ и проведенных мероприятий.

3.1.7. Пользователь вправе принимать участие в общем собрании членов СН ТСН, в голосовании при принятии решений общим собранием по вопросам, указанным в п.4-6.1, 21 и 22 части 1 и части 29 ст. 17 ФЗ-217.

3.1.6. **Пользователь** обязан оплачивать **СН ТСН** ежемесячную плату в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

3.1.7. **Пользователь** обязан соблюдать положения Устава **СН ТСН**, решения Общих собраний и собраний Правления **СН ТСН.**

3.1.8. **Пользователь** обязан самостоятельно обеспечивать вывоз строительного мусора, образующегося в результате строительства на территории земельного участка **Пользователя,** за пределы **СН ТСН**«Изумрудное озеро-3» и прилегающей к нему территории, в специальные места утилизации такого мусора.

3.1.9**. Пользователь** не вправе нарушать Правила проживания на территории **СН ТСН «Изумрудное озеро-3»** (Приложение №1 к Договору), установленные для всех собственников земельных участков с целью обеспечения их прав и законных интересов (далее - **Правила проживания**).

3.1.10. В случае отчуждения **Пользователем** принадлежащего ему земельного участка, находящегося в границах **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» Пользователь обязан письменно уведомить **СН ТСН** о таком отчуждении в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подачи документов на государственную регистрацию, предоставить сведения о новом **Пользователе**, получить справку от Председателя **СН ТСН** об отсутствии задолженностей перед **СН ТСН**.

Настоящий Договор подлежит расторжению в течение 30 (тридцати) дней с момента такого уведомления. В случае не уведомления **Пользователем СН ТСН** оботчуждении земельного участка, оплата по Договору производится **Пользователем** в полном объеме до момента уведомления **СН ТСН** и расторжения Договора.

3.2. **Права и обязанности СН ТСН:**

3.2.3. **СН ТСН** обязано обеспечить вывоз контейнеров с ТБО (Кроме строительного мусора) с территории **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» собственными силами или с привлечением специализированной подрядной организации по мере заполнения емкостей для таких отходов.

3.2.4. **СН ТСН** обязано обеспечить охрану территории и **Имущества СН ТСН**.

3.2.5. **СН ТСН** обязанообеспечить поддержание **Имущества СН ТСН** в надлежащем состоянии собственными силами или путем привлечения подрядной организации.

3.2.6. **СН ТСН** вправе ограничивать проезд на территорию **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» грузового автотранспорта **Пользователя** в период весенней и осенней распутицы (март-май, сентябрь-ноябрь).

3.2.7. В случае если Пользователь не внес оплату в размере и в срок предусмотренный настоящим Договором, **СН ТСН** вправе не допускать на территорию **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» грузовой и легковой автотранспорт **Пользователя,** а такжелишить **Пользователя** права пользования **Имуществом СН ТСН,** за исключениемправа пешего прохода к территорииземельного участка **Пользователя.**

**4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае нарушения **Пользователем** сроков внесения оплаты, предусмотренных п. 2.1.1 Договора, **СН СНТ** вправе начислить **Пользователю** пени в размере 0,1 % от суммы, подлежащей к оплате, за каждый день просрочки.

4.2. В случае если **Пользователь**, а также третьи лица, допущенные на территорию **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» по поручению **Пользователя**, в том числе родственники, гости, работники и подрядчики **Пользователя**, находясь на территории **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» или на прилегающей к нему территории, допустили порчу или уничтожение внешнего забора, въездных ворот, внутрипоселковых дорог, межевых ограждений, зданий КПП и других зданий и сооружений, опор линий электропередач, объектов благоустройства, газонов и другого имущества **СН ТСН,** **Пользователь** обязан восстановить испорченное или заменить уничтоженное имущество на подобное без ухудшения характеристик имущества, самостоятельно за свой счет, в сроки установленные **СН ТСН**, либо компенсировать затраты на ремонт и восстановление испорченного или уничтоженного имущества в размере фактических затрат **СН ТСН,** по восстановлению или ремонту такого имущества в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления и счета.

4.3. До оплаты **Пользователем** полного размера вышеуказанных фактических затрат **СН ТСН** по ремонту и восстановлению поврежденного имущества указанного в порядке и на условиях п. 4.2, **СН ТСН** вправе не допускать на территорию **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3» автотранспорт **Пользователя**, а равно автотранспорт гостей, работников и подрядчиков **Пользователя.**

4.4. За порчу и уничтожение имущества третьих лиц, находящегося на территории **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3», **Пользователь** несет ответственность перед этими лицами в соответствии с действующим законодательством.

4.5. За нарушение иных положений настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Настоящий договор заключен на срок 1 (Один) год и вступает в силу с момента подписания Сторонами. В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор пролонгируется на следующий срок.

5.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.3. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор на основании двустороннего соглашения, а также в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон, направив другой стороне соответствующее мотивированное уведомление за 30 дней до даты расторжения.

5.5. За недостоверные сведения, личные данные и (или) реквизиты предоставленные **СН ТСН** или Пользователем, а равно за их несанкционированное разглашение или использование, стороны несут ответственность согласно законодательства РФ

5.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Приложения:**

1. Приложение №1 «Правила проживания в **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3»
2. Приложение №2 «Калькуляция расходов в год **СН ТСН** «Изумрудное озеро-3»

**6. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **СН ТСН:**  **Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости “Изумрудное Озеро-3”** | **Пользователь:** |
| Юр.адрес: Московская область, Можайский г.о.  ТЕРРИТОРИЯ СНТ ИЗУМРУДНОЕ ОЗЕРО-3  ДОМ 1А  ОГРН:1205000055127  ИНН/КПП: 5028036408/502801001  Наименование Банка: ПАО Сбербанк  р/с 40703810340000006618  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 | **Гражданин РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес постоянной регистрации:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Почтовый адрес фактического проживания:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | e-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Моб.телефон:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Председатель:** |  |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №1 к Договору № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

**ПРАВИЛА** **ПРОЖИВАНИЯ В ПОСЕЛКЕ**

**СН ТСН «Изумрудное озеро-3»**

**Термины и определения**

**Поселок** - посёлок "Изумрудное озеро-3", находящийся в границах Собственников Некоммерческого Товарищества Собственников Недвижимости «Изумрудное озеро-3», расположенный по адресу: Московская область, Можайский г.о., д. Большие Парфенки.

**Зона общего пользования –** часть территории в границах Поселка, предназначенная для проезда автотранспорта и прохода людей, осуществления охранных мероприятий, размещения оборудования для эксплуатации домов и поселка в целом, отдыха (дороги, проезды, спортивные и детские площадки, зоны отдыха и др.).

**Домовладение** – земельный участок, на котором расположен жилой дом, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения).

**Пользователь** – собственник жилого дома и земельного участка на территории Посёлка.

**СН ТСН –** САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ

НЕДВИЖИМОСТИ «Изумрудное озеро-3».

**Красные линии** - границы улиц, проездов по линиям ограждений участков.

**Служба охраны посёлка** – лицензированное Частное охранное предприятие (ЧОП) или Частное лицо, предоставляющее охранные услуги в Посёлке на договорной основе.

**Служба эксплуатации –** коммерческая организация, привлекаемая или созданная **СН ТСН** для целей ремонта, эксплуатации и содержания Поселка.

**Оборудование –** инженерные системы и сети Поселка, обеспечивающие его нормальное функционирование, в том числе, но не исключительно: средства контроля, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо- , газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Поселка в целом.

**Объекты благоустройства** – газоны, зеленые насаждения, пляж, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

**1. Основные положения**

* 1. Целью данных Правил является обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка: создание Пользователям - владельцам земельных участков, максимально комфортного и безопасного проживания на территории Поселка, обеспечение эффективной и долговременной работы инженерных систем, другого Оборудования, Объектов благоустройства территории.
  2. Настоящие правила являются обязательными для:

- Пользователей, доверенных лиц Пользователей, действующих на основании доверенности, составленной в простой письменной форме (или на бланке СН ТСН);   
- арендаторов помещений в Поселке;  
- других лиц, находящихся на территории Поселка по приглашению Пользователей.

* 1. Пользователь обязан ознакомить всех проживающих в доме и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.
  2. Пользователь несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, указанными в п. 1.2.
  3. Настоящие Правила могут быть дополнены и детализированы путём принятия соответствующих Решений общим собранием членов СН ТСН (собранием Уполномоченных СН ТСН).

**2. Общие требования к содержанию Домовладений**

1. Пользователи обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности домов или их частей без нанесения ущерба другим объектам Садового поселка, поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.
   1. Пользователь обязан:

* соблюдать законодательство РФ и настоящие Правила;
* соблюдать требования пожарной безопасности;
* соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией;
* соблюдать чистоту и порядок на территории Поселка;
* бережно относится к Объектам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям;
* своевременно и в полном объеме оплачивать эксплуатационные услуги.

2.3. Пользователю запрещается:

* + устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

**3. Организация строительных и ремонтных работ**

3.1 Пользователь обязан ознакомить всех приглашенных им лиц на территорию Поселка с Правилами проживания СН ТСН “Изумрудное озеро-3”

3.2 **Пользователь** обязан провести вводный инструктаж привлекаемых лиц и подрядных организаций для проведения работ на своем участке и/или жилом доме о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и времени нахождения на территории СН ТСН рабочих, мерах безопасности при производстве работ, недопущении загрязнения общественной̆ территории, запрете на выезд с участка автомобилей с грязными колесами и степени ответственности за нарушение настоящих Правил

3.3 **Пользователь** несет **полную материальную ответственность** за все действия привлекаемых им для работ физических лиц и рабочих подрядных организаций, производящих работы на земельном участке **Пользователя,** во время их нахождения на территории Поселка, в том числе за соблюдение рабочими настоящих Правил проживания в СН ТСН, действующих на территории Поселка.

3.4 Ограждение участка (временное ограждение) на период строительных работ выполняется высотой не менее 2 (два) метра, с заполнением пролетов из профлиста или баннерной сеткой с печатью рисунка типа "ШТАКЕТНИК" или «ЛЕС».

3.5. В случае причинения ущерба **привлекаемыми для работ лицами и сотрудниками подрядных организаций** имуществу других **Пользователей**, территориям и местам общего пользования, оборудованию, МАФ, средствам благоустройства территории или другим частям поселка, возмещение нанесенного ущерба осуществляется за счет **Пользователя** самостоятельно в срок не превышающий 30 календарных дней с момента нанесения ущерба.

3.6 Перед началом строительства **Пользователь** обязан:

* произвести устройство въезда с дороги на собственный земельный участок согласно п. 5.4.5 данных Правил;
* оформить временный пропуск для лиц, привлекаемых для проведения ремонта на территорию Домовладения, предоставить контакты (ФИО, номер участка, номер телефона) ответственного представителя строительной организации в службу эксплуатации;
* назначить ответственного представителя строительной организации;
* согласовать со Службой эксплуатации подключение к инженерным системам Поселка.

3.7 Не производить шумных строительных и отделочных работы, в том числе, связанные с использованием шумной строительной и вспомогательной  техники в соответствии с ФЗ «О тишине» от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ:

* С 21.00 до 08.00 часов будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
* С 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни.
* С 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

**4. Правила застройки земельного участка**

В целях соблюдения действующих строительных норм при застройке земельного участка Владелец участка должен учитывать следующие требования противопожарных норм и санитарно-бытовых условий:

1. Расстояние от застройки до лесных массивов на территории Поселка должно быть не менее 15 м.
2. Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций строений (или дома), групп строений (или домов):

* между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) – 6м;
* между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) и строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами – 8м;
* между строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами – 8м;
* между строениями из негорючих материалов (камень, бетон, железобетон и др.) и строениями, выполненными из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10м;
* между строениями из негорючих материалов с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами и строениями, выполненных из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10м;
* между строениями, выполненных из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 15 м.

1. От красной линии проездов/улиц (ограждения участка, смежного с улицей) линия застройки устанавливается:

* для жилого строения (или дома) не менее 3 м.;
* для хозяйственных построек не менее 5 м.

1. С целью рационального использования земли допускается, согласно п.6.5 СНиП 30-02, группировка строений (садовых домов, хозяйственных построек, других сооружений). В пределах каждой группы противопожарные расстояния между отдельными строениями не нормируются.
2. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) − 3 м;
* от всех строений и сооружений, включая парники, навесы, стационарную емкость для воды, навес (гараж) для автомобиля, погреб, уборную, баню, сауну и др − 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев − 4 м, среднерослых − 2 м;
* от кустарника − 1 м;
* от построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (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 садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

* 1. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
* от жилого строения (или дома) до уборной − 12 м, до душа, бани (сауны) − 8 м;
* от колодца до уборной и компостного устройства − 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

* 1. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому и хозяйственным постройкам.

**5. Правила эксплуатации дорог и проезда по территории Поселка**

На территории Поселка построена внутрипоселковая сеть дорог. Бережный подход Пользователей, членов их семей, гостей и привлеченных лиц (Подрядчиков) к использованию дорог для проезда автотранспорта определяет качество дорожного покрытия в течение всего срока эксплуатации, а также частоту и стоимость их ремонта (восстановления). Содержание внутрипоселковых дорог, как и другого имущества общего пользования, является обязанностью **СН ТСН**, поэтому в целях снижения расходов на эксплуатацию дорог утверждены следующие положения настоящих Правил:

1. Участники дорожного движения обязаны осуществлять движение по территории Поселка согласно Карте движения транспортных средств, утвержденной Решением правления **СН ТСН**. Карта движения должна быть размещена на видном месте на специальном стенде, при въезде в Поселок.
2. Пользователь, арендатор, а также третьи лица, находящиеся на территории Поселка на основании волеизъявления Пользователя, участники дорожного движения обязаны:
3. соблюдать на территории Поселка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
4. двигаться по территории Поселка со скоростью:

- по дорогам с односторонним движением не более 20 км/час;

- по дорогам с двусторонним движением не более 40 км/час,

если иное не предусмотрено дорожными знаками, установленными в соответствующей части территории Поселка.

1. не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств, частей Мест общего пользования Поселка, Объектов благоустройства территории Поселка, технических средств регулирования дорожного движения;
2. не заезжать на постоянно или временно закрытые для проезда транспортных средств территории без разрешения или останавливаться в запрещенных **СН ТСН** местах;
3. не загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортинвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными  спортивными транспортными средствами;
4. парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого **СН ТСН** местах или на своем участке.
5. Запрещается мыть транспортные средства в местах общего пользования.
   1. В целях сохранности дорожного полотна при выполнении строительных работ обязательны для выполнения следующие требования:
6. запрещен заезд нагруженного и ненагруженного грузового транспорта на обочину (из-за возможного ослабления и разрушения откосов кювета);
7. запрещена стоянка грузовых автомобилей на дорогах общего пользования на территории Поселка более 30 мин.
8. запрещено складирование любых материалов (штучных, сыпучих и т.д.) на дороги общего пользования и участки заезда, попадающие на территорию кювета;
9. для разворота грузовых автомобилей использовать либо разворотные площадки, либо разворотные уширения, запрещен разворот на других участках дороги
10. заезд транспорта на территорию участка разрешен после заложения в кювет ж/б или а/ц напорной, или металлической трубы диаметром не менее 300мм с засыпкой щебнем (фракцией 20-40мм) до уровня +100мм от поверхности земли, с дальнейшей отсыпкой щебнем до границы земельного участка (ширина проезда не менее 4500мм, радиус поворота 6000мм);
11. Завозить / вывозить материалы на (с) территорию Поселка возможно только по заявкам, предоставленным на Пост охраны. Заявку предоставляет Пользователь или другое лицо по доверенности от Пользователя не позднее даты ввоза/вывоза материалов (до момента ввоза/вывоза). В заявке указывается перечень материалов, количество материалов, дата, подпись и Ф.И.О.
12. В случае нанесения ущерба имуществу общего пользования вследствие неправильного проезда или парковки на территории Поселка, соответствующий ремонт или уборка осуществляются за счет нарушителя.
13. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Посёлка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке.
14. Запрещается установка искусственных неровностей («лежачий полицейский»), и других конструкций и оборудования на внутрипоселковой сети дорог без письменного согласования **СН ТСН.**

**6. Правила поведения на территории Поселка**

Пользователем, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

6.1.1. Находится в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории Зон общего пользования, нарушая права и спокойствие жителей Поселка;

6.1.2. Курить вне мест, специально отведенных для этого;

6.1.3. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Поселка;

6.1.4. Применять дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару;

6.1.5. Нарушать тишину на территории Поселка с 21.00 до 08.00 часов будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

6.1.6. На территории **СН ТСН** вести какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или некоммерческими целями, не предусмотренную Уставом  **СН ТСН**, без письменного разрешения **СН ТСН**;

6.1.7. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков собственников на общественные территории, а также засорять чем-либо ливневую канализацию;

6.1.8. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, порча и вытаптывание газона, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение элементов озеленения на общественных территориях;

6.1.9. На территории поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, 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 не предназначенных для этого специально.

6.1.10. Запрещается выбрасывать строительный мусор в контейнеры ТКО

6.1.11.Для проведения любых работ на общественных землях **СН ТСН**, Пользователь обязан письменно согласовать с **СН ТСН** вид планируемых работ,  дату и время их проведения.

6.1.12.При согласии **СН ТСН** на проведение работ, по факту завершения работ, Пользователь оформляет акт с представителем Службы эксплуатации поселка, подтверждающий: отсутствие повреждений инфраструктуры или ее полное восстановление, а также отсутствие повреждений  других инженерных сетей

**7. Порядок учета нахождения физических лиц, транспортных средств и**

**строительной техники на территории Поселка**

* 1. Основанием нахождения физических лиц на территории коттеджного поселка является воля Пользователя, выраженная в письменной или устной форме.
  2. Основанием нахождения транспортных средств и строительной техники на территории коттеджного поселка является письменное заявление Пользователя, или его доверенного лица, полномочия которого подтверждаются доверенностью, выданной в простой письменной форме.
  3. Документом, подтверждающим полномочия Пользователя, на проход на территорию поселка, является карточка установленного образца, содержащая сведения о всех физических лицах (ФИО, № участка, контактный телефон), имеющих доступ в Поселок на постоянной основе, постоянно находящийся на проходных Поселка~~.~~ Данная карточка заполняется представителем СН ТСН.
  4. Для удобства прохода (проезда) Пользователя и доверенных лиц на территорию Поселка указанным лицам выдаются пропуска установленного образца. Пропуск подтверждает полномочия указанного в нем лица в части пользования инфраструктурой коттеджного поселка.
  5. Учет лиц, находящихся на территории коттеджного поселка на временной основе в отсутствие Пользователя, осуществляется на основании письменного заявления Пользователя или его доверенного лица, с записью данных указанных лиц (ФИО, № участка, на котором они должны находиться) и время посещения в специальный журнал, находящийся на посту охраны ЧОП. Контроль прохода (проезда) и нахождения указанных лиц на территории поселка ведется путем выдачи Временного пропуска, содержащего отметки о периоде пребывания владельца пропуска на территории поселка, определяемого Пользователем (доверенным лицом).
  6. Учет легковых транспортных средств, находящихся под управлением лиц, имеющих право доступа на территорию коттеджного поселка, осуществляется в том же порядке, что и самих физических лиц на основании пропуска физического лица.

Пользователь имеет право получения пропуска аналога для легкового транспортного средства (вес до 3 т) с целью установки его на ветровое стекло автомобиля для ускорения процедуры контроля на въезде.

* 1. Организацией учета Пользователей, выдачей им пропусков, организацией пропускной системы в виде инструкций сотрудникам ЧОП занимается СН ТСН.

7.8. В случае отсутствия пропуска у лица, желающего пройти на территорию Поселка, такое лицо обязано предъявить сотрудникам службы охраны документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ и/или водительское удостоверение), назвать № участка, на который оно следует, свой контактный телефон и время пребывания на территории Поселка. В этом случае служба охраны после согласования по телефону с собственником земельного участка, к которому следует данное лицо, выдает Временный пропуск, дающий право пешего прохода к указанному таким лицом участку.

**8. Правила содержания животных**

1. На территории Поселка запрещено:

* разведение собак, в т.ч. бойцовых пород, содержание диких хищников, ядовитых и других экзотических животных, потенциально опасных для окружающих;
* категорически запрещен выгул собак на территориях прилегающих к детским площадкам.

1. Владельцы животных обязаны:

* своевременно производить вакцинацию животных; собак крупных пород (чей рост в холке составляет 43 см. и более) выгуливать в наморднике и на поводке. А на своей территории обеспечить животному содержание, при котором оно не сможет самостоятельно оказаться на общественных и/или соседских территориях;
* при выгуливании домашних животных немедленно убирать за ними экскременты. В противном случае хозяин животного обязан возместить СН ТСН затраты на уборку экскрементов и восстановление травяного покрова в размере 3000 руб.

1. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные их домашними животными и освобождают ТСН от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного.
2. Следует немедленно сообщать председателю-охраннику обо всех случаях появления бездомных животных на территории СН ТСН для принятии соответствующих мер.
3. При появлении животных на общественной территории без хозяина, администрация поселка имеет право принять экстренные меры (вызов служб по отлову и т.п.)

**9. Оплата эксплуатационных услуг**

9.1 С целью обеспечения функционирования Поселка и возмещения затрат **ТСН** на услуги, связанные с функционированием Поселка, Пользователь обязуется оплачивать ежемесячные взносы в **ТСН**.

9.2 Пользователь индивидуально оплачивает поставщику или ресурсоснабжающей организации компенсацию расходов по газо-, электро- и водоснабжения (с водоотведением) в соответствии с фактическими расходами (по показаниям счетчиков) согласно тарифам, установленным для данного региона, а также за пользование Интернетом, городским телефоном и кабельным телевидением.

**10. Штрафные санкции**

|  |  |
| --- | --- |
| **Нарушение требований, установленных пунктами Правил** | **Размер штрафа** |
| п.п. 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 6.1.3, 7.2, 7.4 | **1 000 руб.** |
| п.п 3.7, 5.2.2, 6.1.2, 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 8.1, 8.2 | **3 000 руб.** |
| п.п. 3.4, 5.3, 6.1.1, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10, 6.1.11, 7.3, 8.3 | **5 000 руб.** |
| Повторное нарушение настоящих правил в течение года | **Увеличивается размер соответствующей выплаты в 2 раза** |

**11. Ответственность за несоблюдение Правил**

11.1 Ответственность за несоблюдение настоящих Правил лицами, постоянно проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на самом Пользователе.

11.2 В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Пользователь имеет право направить мотивированную жалобу в письменном виде в **СН ТСН**. **СН** **ТСН** обязано рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 (десяти) календарных дней с момента ее поступления.

11.3 Перечень внутренних санкций, включая денежные штрафы, их размер и порядок оплаты, определяется и изменяется только Решением Общего собрания членов **СН** **ТСН**. Данные меры не должны противоречить законодательству РФ.

11.4 Средства, полученные **СН** **ТСН** в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство Поселка, специализированные накопительные фонды или любые другие цели, не связанные с получением прибыли, установленные  Решением Общего собрания членов **СН ТСН** и не противоречащие Уставу  **СН ТСН**.

11.5 Факт события нарушения настоящих правил оформляется протоколом с обязательной фотовидеофиксацией и подписью не менее чем одного члена правления **СН ТСН** или представителя эксплуатирующей компании, либо подписями не менее чем одного **Пользователя,** и одного представителя ЧОП, с указанием времени, даты и места события, и даты до истечения которой **Пользователь** обязан устранить выявленные в протоколе нарушения (дата устранения нарушения не должна превышать 30 (тридцать) календарных дней). Одно и тоже событие нарушения не может быть зафиксировано повторно в течение 24 часов со времени предыдущей фиксации.

11.6 В случае не исправления выявленных замечаний, в сроки, установленные Протоколом, согласно п.11.5., **СН ТСН** вправе устранить замечания за свой счет с последующим правом выставления счета в двойном размере за исправление замечаний Пользователю, нарушившему настоящие правила, и не устранивший выявленные замечания.

**11. Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости “Изумрудное Озеро-3”**  **Председатель правления:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Пользователь:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./** |

**Приложение №2 к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года**

**Смета расходов в год Садоводческого Некоммерческого Товарищества Собственников Недвижимости “Изумрудное Озеро-3”**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Фонд заработной платы и вознаграждения** | | **За 12 месяцев** |
| 1 | Управляющий | 162 000,00 |
| 2 | Бухгалтер | 162 000,00 |
| 3 | Дворник | 420 000,00 |
| 4 | Комендант | 162 000,00 |
| 5 | Налоги на з/ту 43,3% | 452 052,00 |
| 6 | 1С | 12 000,00 |
| 7 | Охрана | 840 000,00 |
| 8 | Электроэнергия | 80 000,00 |
| 9 | Вывоз мусора | 200 000,00 |
| 10 | Очистка снега | 100 000,00 |
| 11 | Налог на ЗОП | 35 000,00 |
| 12 | Прочие расходы | 200 000,00 |
|  | **ИТОГО в год:** | **2 825 052,00** |

В месяц расход по смете: 235 421 руб. 00 коп.

Размер ежемесячного членского взноса: 1 800 руб. 00 коп.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости “Изумрудное Озеро-3”**  **Председатель правления:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Пользователь:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |