

Утверждено решением общего
отчетно-выборного собрания
членов СНТ «Полянка»,
протокол №23 от 18 сентября 2023 года.

Председатель СНТ «Полянка»

Филонов Ю.А.

Правила проведения строительных работ и застройки участков на территории СНТ «Полянка».

1. Территория проведения работ. Индивидуальные участки и земельный участок общего пользования.

1.1. Территория СНТ «Полянка» состоит из индивидуальных садовых участков граждан и земельного участка общего пользования (назначения) с кадастровым номером 50:21:0120308:481 (далее – ЗУОП), находящегося в собственности СНТ «Полянка» (далее также – товарищество).

1.2. Индивидуальные садовые участки и ЗУОП имеют общие участки границ (т.е. являются смежными). ЗУОП прошел процедуру кадастрового учета по уточнению местоположения границ, координаты характерных точек границы установлены с точностью 0.1 м. Садовые земельные участки используются для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

1.3. Земельный участок общего пользования предназначен для прохода, проезда к индивидуальным участкам, размещения имущества общего пользования. Имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи используемые для деятельности товарищества;

1.4. Земельный участок общего пользования СНТ «Полянка» НЕ предназначен для возведения индивидуальных объектов капитального строительства, парковки автотранспортных средств, складирования материалов, грунта.

1.5. Временное использование ЗУОП для парковки, складирования материалов и других нужд, не связанных с капитальным строительством, возможно после получения письменного согласования с правлением СНТ «Полянка»

2. Капитальное строительство индивидуальных объектов на ЗУ общего пользования (здания, сооружения) запрещено.

2.1. При застройке садового участка запрещено размещать новые объекты капитального строительства (дома, гаражи, хоз. постройки, заборы) полностью или частично на земельном участке общего пользования.

2.2. Границы ЗУОП не всегда совпадают с установленными заборами поэтому при планировании застройки собственнику индивидуального участка необходимо установить точное расположение границ индивидуального участка.

2.3. Индивидуальные объекты капитального строительства, размещенные на ЗУОП (даже частично) невозможно поставить на кадастровый учет и зарегистрировать на них право. Такие объекты могут быть признаны самовольными постройками (ст. 222 ГК РФ) и должны быть ликвидированы за счет лица, осуществившего их строительство.

3. Получение информации о границах земельного участка и предельных параметрах строительства – получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

3.1. Для получения достоверной информации о границах индивидуального земельного участка необходимо определить положение на местности характерных точек границы (угловых точек) по их координатам. Координаты точек можно узнать из сведений выписки из ЕГРН о земельном участке или из кадастрового плана территории. Также узнать координаты своего участка можно обратившись в правление по электронной почте snt_polyanka@mail.ru. Установить местоположение границ на местности может специалист, обладающий необходимыми навыками и оборудованием (геодезист, кадастровый инженер).

3.2. Ориентировочно установить границы участка относительно ориентиров на местности (ограждений, опор ЛЭП и т.п.) можно по чертежам из градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). ГПЗУ изготавливается и выдается бесплатно Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы (Москомархитектура, МКА). Заказать изготовление ГПЗУ можно через портал гос. услуг г. Москвы mos.ru по адресу <https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000010000051680/>.

Срок оказания услуги – до 14 рабочих дней.

3.3. Также в ГПЗУ будут указаны сведения, необходимые для планирования нового строительства – информация о виде разрешенного использования земельного участка, предельные показатели строительства (максимальная площадь объекта кап. строительства), и сведения о нахождении участка в пределах зон с особыми условиями использования территории, сведения о возможности подключения к сетям инженерных коммуникаций (предварительные технические условия).

4. Зоны с особыми условиями использования территории.

4.1. Обратите внимание, что земельный участок может полностью или частично попадать в границы зон с особыми условиями использования территории – ЗОУИТ (охранные зоны инженерных коммуникаций, зоны санитарной охраны, санитарно-защитные зоны, береговые полосы, водоохранные зоны и др.). Осуществление застройки в пределах таких зон может быть ограничено или запрещено.

4.2. Получить информацию о нахождении вашего земельного участка в пределах таких зон можно из градостроительного плана земельного участка.

5. Нормы градостроительного зонирования на территории СНТ «Полянка».

5.1. Предельные параметры объектов недвижимости, установленные для территориальной зоны 77.17.1.108 (т.е. на территории СНТ «Полянка») составляют:

5.1.1. Максимальная высота – 15 м.

5.1.2. Максимальная плотность застройки – 4000 кв.м /га.

5.1.3. Процент застройки – не установлен.

5.1.4. Виды разрешенного использования - 2.1 (индивидуальное жилищное строительство), 2.2 (ведение личного подсобного хозяйства), 13.2 (ведение садоводства).

5.2. Таким образом, на участке площадью 6 соток может быть возведен жилой дом не более 3-х надземных этажей, высотой не более 15 м и суммарной площадью надземных этажей не более 240 кв.м в габаритах наружных стен (при условии отсутствия прочих строений). При наличии других строений суммарная площадь в габаритах наружных стен всех наземных этажей всех строений, расположенных на участке, не должна превышать 240 кв. м. Указанные нормы касаются строений, возведенных после принятия ПЗЗ, т.е. после 28 марта 2017.

5.3. Несоответствие объекта капитального строительства указанным параметрам может явиться причиной приостановки регистрационных действий в соответствии с п. 22 части 1 статьи 26 Закона о регистрации. Даже в случае, если регистрация права на строение осуществлена регистратором, ответственность за соблюдение указанных норм ПЗЗ полностью лежит на собственнике.

5.4. Перечень объектов недвижимости, которые могут быть построены на садовом земельном участке, определяется статьей 3 №217-ФЗ от 29.07.2017 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» (далее – Закон о садоводстве). На садовом участке могут быть размещены садовый или жилой дом, хозяйственные постройки, гаражи. Хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. На садовом участке и участке под ИЖС не допускается возведение домов, предназначенных для последующего раздела на части (квартиры, таунхаусы). Также не получится разделить уже построенный дом на несколько объектов недвижимости (будет отказано в кадастровом учете и регистрации прав на основании п. 35 ч. 1 статьи 26, ч. 7 статьи 41 Закона о регистрации).

5.5. В соответствии со строительными нормами и правилами, в частности СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих, дачных объединений граждан, здания и сооружения» в соответствии с которым минимальное расстояние от жилого строения до проезда – не менее 3-х метров, до улицы – не менее 5 м, от хозяйственных построек до проездов и улиц – не менее 5 м. Минимально расстояние до границы соседнего участка от жилого строения – не менее 3 м, от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м, от других построек – 1м. Минимальные противопожарные расстояния определены в таблице 2 указанного СНиПа.

5.6. Предельные параметры разрешенного строительства индивидуально для вашего земельного участка будут указаны в ГПЗУ.

6. Порядок получения разрешительной документации для проведения строительства.

6.1. Порядок осуществления застройки земельного участка на территории садоводства регламентирован статьями 51.1 и частями 16-21 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ (далее –ГрК РФ).

6.2. Перед началом строительства садового или жилого дома необходимо направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в уполномоченный орган с указанием сведений о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе об отступах от границ земельного участка и схематическим изображением размещения планируемого объекта на земельном участке. Подать уведомление можно в электронном виде через портал гос. услуг г. Москвы по адресу:

<https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000000166958345/>.

6.3. После подачи уведомления не позднее чем через 20 рабочих дней уполномоченный орган направит уведомление о соответствии (несоответствии) указанных в уведомлении параметров объекта установленным параметрам и допустимости (недопустимости) размещения объекта на земельном участке.

6.4. После завершения строительства необходимо заказать выполнение кадастровых работ по подготовке технического плана дома. Для этого можно обратиться в любую организацию, оказывающую кадастровые услуги, или к индивидуальному предпринимателю – кадастровому инженеру.

6.5. В срок не позднее месяца после завершения строительства в жилого или садового дома необходимо подать в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции жилого или садового дома с приложением технического плана. Подать уведомление в электронном виде можно по адресу <https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/7700000000166961159/> .

6.6. После получения от уполномоченного органа уведомления о соответствии законченного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности необходимо подать документы в Росреестр (через МФЦ) для регистрации права на здание.

7. Проведение земляных работ на индивидуальном участке с углублением более 0.5 м. Проведение земляных работ с углублением более 0.5 м на участке общего пользования, ответственность за нарушение. Установка защитного ограждения.

7.1. Проведение земляных работ в г. Москве регламентировано «Правилами проведения земляных работ, установки временных ограждений, размещения временных объектов в г.Москве», утвержденных постановлением Правительства Москвы №299-ПП от 19.05.2015г (далее в настоящей части - Правила).

7.2. Правила обязательны для соблюдения при проведении земляных работ гражданами и юридическими лицами с углублением более 0.5 м от дневной поверхности на общественной и частной территориях . Проведение земляных работ на садовом участке не является исключением. Перед проведением земляных работ необходимо получить ордер на проведение земляных работ. Оформить ордер можно на портале государственных услуг г. Москва по адресу <https://www.mos.ru/pgu/ru/services/procedure/0/0/77000000010000311461/> .

7.3. За нарушение Правил статья 8.18 КоАП г. Москвы предусматривает ответственность в виде штрафа на граждан в размере от трех до пяти тысяч рублей, на юридических лиц – *от семисот тысяч до миллиона рублей*.

7.4. Перед проведением любых земляных работ в пределах ЗУОП СНТ «Полянка» (например, для прокладки коммуникаций – кабелей, трубопроводов) необходимо получить письменное разрешение в правлении СНТ «Полянка» и получить ордер на земляные работы. Помните, что за нарушение в области проведения земляных работ к ответственности может быть привлечен правообладатель участка, т.е. в случае проведения работ на ЗУОП – юридическое лицо СНТ «Полянка».

7.5. В случае привлечения к ответственности СНТ «Полянка» по вине лица, проводившего работы без ордера в пределах ЗУОП, виновное лицо обязуется компенсировать Товариществу расходы, связанные с ответственностью за нарушение (т.е. штраф, наложенный на юридическое лицо – *от семисот тысяч до миллиона рублей*).

7.6. При проведении земляных работ необходимо устанавливать защитное ограждение в соответствии с Правилами.

8. Сети электро-, газоснабжения на территории СНТ Полянка. Отсутствие централизованных сетей водоснабжения и водоотведения. Правила устройства очистных сооружений водоотведения подсоединение к дренажной системе СНТ Полянка.

8.1. На территории СНТ «Полянка» присутствуют центральные сети электроснабжения и газоснабжения. Подключение к этим сетям осуществляется в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства. Несанкционированное подключение к сетям запрещено, в том числе модификация схем существующих подключений (в обход прибора учета и т.п).

8.2. Централизованные сети теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, водоотведения на территории отсутствуют.

8.3. Водоснабжение осуществляется из индивидуальных шахтных водозаборных колодцев, вскрывающих первый водоносный горизонт и обсаженных бетонными кольцами. Глубина залегания от 2 до 8 метров в зависимости от расположения участка.

8.4. Бурение скважин на более глубокие горизонты требует разработки проекта, получения разрешения на строительство, установки санитарно-защитной зоны и получения лицензии на добычу подземных вод в соответствии с законодательством РФ о недрах.

8.5. Отвод хозяйственно-бытовых стоков от зданий должен осуществляться в очистные сооружения, обеспечивающие необходимый уровень очистки, а при расположении участка в пределах водоохранной зоны – исключительно в герметичную емкость с периодическим вывозом отходов.

8.6. Отвод осветленных вод осуществляется на поля фильтрации, располагаемые в пределах индивидуальных садовых участков. При организации полей фильтрации необходимо предусмотреть мероприятия, предотвращающие проникновения сточных вод на смежные земельные участки

8.7. Слив сточных вод в негерметичные колодцы, скважины вскрывающие водоносные горизонты запрещен.

8.8. Слив сточных вод в дренажную систему, расположенную на территории ЗУОП СНТ «Полянка» возможен после согласования с СНТ «Полянка». Для получения согласования необходимо подтвердить наличие, работоспособность и соответствие очистного сооружения действующим санитарным нормам.

8.9. Слив сточных вод, не прошедших очистку, в дренажную систему запрещен. Нарушители будут отключены от системы и привлечены к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

9. Временное складирование строительных материалов, размещение строительной техники, плата за въезд грузового автотранспорта.

9.1. Складирование строительных материалов, грунта, отходов сноса и строительства, размещение строительной и другой техники для производства работ должно осуществлять с учетом действующих противопожарных, санитарных и других норм в пределах индивидуального земельного участка.

9.2. Временное складирование материалов, размещение строительной техники на территории земельного участка общего пользования допускается после получения письменного согласования СНТ «Полянка» в пределах мест, определенных в документации по согласованию.

9.3. За въезд грузового и строительного автотранспорта на территорию СНТ «Полянка» взимается плата в размере, определенном решением общего собрания. Сведения о стоимости въезда можно получить в правлении СНТ «Полянка». Для оформления въезда необходимо указать предполагаемую дату, время и цель въезда, предполагаемое время пребывания и произвести оплату.

9.4. Стоимость въезда грузового транспорта рассчитана исходя из необходимости периодических компенсационных мероприятий по восстановлению качества дорожного

покрытия и не включает аварийный ремонт поврежденных дорог, проездов и имущества СНТ «Полянка» и граждан, не включает расходы на уборку связанные с въездом грузового и строительного транспорта.

9.5. Для предотвращения задержек и простоя транспорта рекомендуется оформить и оплатить въезд грузового транспорта заранее.

9.6. Движение загрязненного автотранспорта (с грязными колесами) по территории товарищества запрещено. Правообладатель участка, на котором выполняются работы, несет ответственность за загрязнение, порчу имущества вызванные движение транспорта к его участку и обязан в полной мере компенсировать расходы на очистку и восстановление.

10. Обращение с отходами сноса и строительства, соблюдение чистоты, соблюдение санитарных норм и допустимых уровней воздействий.

10.1. Отходы сноса и строительства должны быть утилизированы в соответствии с требованиями действующего законодательства. Временное размещение отходов на ЗУОП СНТ «Полянка» допустимо только в специально предназначенной таре (контейнерах) после согласования с СНТ «Полянка».

10.2. Сжигание отходов, захоронение отходов в грунте запрещено.

10.3. Обустройство для нужд строителей туалетов выгребного типа в грунте запрещено. На время производства работ правообладатель участка обеспечивает установку и регулярное обслуживание модульных туалетов.

10.4. Использование площадки СНТ «Полянка» для накопления твердых бытовых отходов и контейнеров для утилизации строительного мусора *запрещено*. Использование контейнеров СНТ «Полянка» для утилизации бытовых отходов лиц, проводящих работы на индивидуальных участках допустимо после предварительного согласования с СНТ «Полянка» и обеспечением мероприятий по компенсации повышенной нагрузки.

10.5. При проведении работ необходимо руководствоваться действующими строительными и санитарными нормами в части максимально допустимых уровней шумовых, вибрационных, тепловых (радиационных), химических и других типов воздействий.

10.6. Проведение шумных работ допустимо в будние дни с 09 до 19 часов с перерывом с 13:00 до 15:00 часов. Проведение шумных работ в воскресные и праздничные дни запрещено.

11. Проживание рабочих во время строительства, обеспечение безопасности и законности пребывания граждан и осуществления ими работ на территории СНТ Полянка, ограничение ответственности СНТ «Полянка»

11.1. На территории СНТ Полянка действует пропускной режим. Для допуска лиц, проводящих строительные и другие работы необходимо обратиться в правление СНТ Полянка с предоставлением сведений о лицах, проводящих работы, периодом их пребывания на территории товарищества.

11.2. На территории товарищества ведется круглосуточное видеонаблюдение, производится запись видео и звука, осуществляется фото-видео фиксация прохода граждан и проезда автотранспортных средств. Материалы, полученные с использованием автоматизированных средств фиксации могут быть использованы СНТ «Полянка» в качестве доказательств в том числе совершенных правонарушений.

11.3. За нарушения в области законности пребывания граждан и проведения ими работ к ответственности может быть привлечен правообладатель участка.

11.4. Правообладатель участка несет ответственность за порчу имущества товарищества, загрязнение, вызванные действиями лиц, осуществляющих работы или

оказывающих услуги по его поручению и обязан компенсировать причиненные товариществу убытки в полном размере.

11.5. СНТ «Полянка» не несет ответственность за безопасность граждан, пребывающих на территории СНТ Полянка.

11.6. СНТ «Полянка» не несет ответственность за повреждение или гибель имущества, вред, нанесенный жизни и здоровью людей, пребывающих на территории товарищества, причиненные не по вине товарищества.

11.7. СНТ «Полянка» не несет ответственность за сохранность строительных материалов, строительной техники и оборудования, личного имущества граждан, другим материальных ценностей, находящихся на территории СНТ «Полянка».

11.8. СНТ «Полянка» не несет ответственность за несоответствие объекта капитального строительства предельным допустимым показателям применительно к конкретному индивидуальному участку, за невозможность провести кадастровый учет и зарегистрировать право, а также за возможное признание объекта самовольной постройкой в соответствии со ст. 222 ГК РФ, независимо от причин такого признания.