



ИНН 4720033617 ОГРН 1104720001990

188520, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Гостилицкое сельское поселение»,  
ЗАО «Племенной завод «Красная Балтика», у дер. Сокули, рабочий участок 5 кп  
[www.жемчужина-сокули.рф](http://www.жемчужина-сокули.рф) e-mail: [jemchug.sokuli@gmail.com](mailto:jemchug.sokuli@gmail.com)

УТВЕРЖДЕНО:



**Правила проживания в поселке (ДНП) «Жемчужина»  
и обеспечение пропускного режима**

или

**«Правила Добрососедства»**

Настоящие правила являются официальным внутренним документом ДНП «Жемчужина» (далее по тексту "посёлок") и обязательны для соблюдения всеми собственниками земельных участков посёлка (Пользователями), а также иными лицами на территории посёлка. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение максимально комфортной, безопасной и без конфликтной атмосферы проживания на территории посёлка и регламентируют взаимоотношения, поведение, соблюдение пропускного режима всеми собственниками земельных участков и иных лиц по отношению друг к другу, общему имуществу, объектам общей инфраструктуры.

Настоящие Правила являются обязательными для:

- собственников земельных участков;
- лиц, проживающих совместно с собственниками земельных участков и членов его семьи;
- арендаторов (нанимателей) помещений на территории поселка;
- других лиц, находящихся на территории поселка по приглашению собственников земельного участка.

Собственник земельного участка обязан ознакомить всех проживающих в Домовладении и приглашенных им лиц с Правилами проживания, в связи с чем несет ответственность за соблюдение указанными лицами настоящих Правил.

Собственники земельных участков и иные лица должны прилагать максимум усилий для отсутствия конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае действия собственников земельных участков и иных лиц не должны нарушать чьи-либо права и законные интересы.

**1. Термины и определения**

1.1. Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, приобретенная в собственность гражданином, на которой может быть расположено индивидуальное жилое строение и иные сооружения.

1.2. Собственник земельного участка (Пользователь) – гражданин, либо юридическое лицо, имеющие законное право собственности, владения и пользования земельным участком.

1.3. Иные лица – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся недвижимым имуществом на территории посёлка, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних), наниматели, арендаторы и посетители посёлка.

1.4. ТERRITORIя посёлка - совокупность земельных участков собственников, в том числе и земельных участков общего доступа, с находящимися на них объектами индивидуальной жилой



застройки и инфраструктуры поселка. Территория посёлка расположена по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Гостилицкое сельское поселение», ЗАО «Племенной Завод «Красная Балтика», у дер. Сокули. Общая площадь территории, включая индивидуальные земельные участки, составляет 300 048 кв.м. (далее «Поселок»). Площадь территории общего пользования составляет 55 897 кв.м.

1.5. Домовладение – земельный участок собственника, на котором может быть расположен жилой дом и/или жилые строения, объекты вспомогательного использования и инженерные коммуникации.

1.6. Земельные участки общего доступа – открытые земельные участки, расположенные в границах территории посёлка, предназначенные для доступа к земельным участкам собственников, а также для размещения и обслуживания имущества посёлка.

1.7. Инфраструктура поселка – имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории посёлка потребностей собственников земельных участков в проходе, проезде, организации отдыха и иных потребностей, расположенное на участках общего доступа.

К инфраструктуре посёлка в частности относятся:

- улицы и проезды;
- гостевая парковка;
- здания и сооружения, созданные для размещения дежурных и обслуживания инфраструктуры посёлка;
- оборудование КПП и видеонаблюдение;
- оборудование, находящееся за пределами земельных участков собственников, обслуживающее более одного земельного участка;
- детская и спортивная площадки с оборудованием, установленным на них;
- линия электропередач;
- трансформаторные подстанции.

## **2. Правила эксплуатации земельных участков общего доступа**

2.1. Все взаимоотношения между собственниками земельных участков, их семьями, иными лицами должны строиться на принципах вежливости, культурного общения и взаимопомощи.

### **3.2. Собственник земельного участка и иные лица обязаны:**

- не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории посёлка площади (поля, лес, дороги и т.д.);
- не использовать на территории посёлка огнестрельное, пневматическое и иное оружие;
- не использовать на территории поселка, а также на своих земельных участках петарды, фейерверки и любую иную пиротехнику;
- размещать личный автотранспорт только на земельных участках индивидуальной жилой застройки;
- не складировать любой мусор и стройматериалы на земельных участках общего доступа, в том числе вдоль дорог, на земельных участках между забором собственника и дорогой и т.п. Бытовой мусор необходимо складировать в специально отведенных для этих целей местах в специальные контейнеры;
- не выбрасывать листву, снег и т.п. с участков собственников в места общего доступа посёлка, а также за его территорию. Строительный мусор, и т.п. должны вывозиться с территории собственника земельного участка самостоятельно и за свой счет;
- не разливать жидкие отходы, не захламлять земельные участки, не использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные для этих целей, а также не оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего доступа;
- предотвращать порчу земельных участков общего доступа, инфраструктуры, не наносить повреждения сооружениям, устройствам и оборудованию;
- бережно относится к инфраструктуре, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать объекты инфраструктуры в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

### **На территории земельных участков общего доступа запрещается:**

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии на детских и спортивных площадках в границах поселка;



- наносить на опоры (столбы), на имущество, находящееся на территории посёлка, а также на лицевую часть ограждений (заборов) собственников земельных участков, надписи и расклеивать объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;
- разводить костры, сжигать листву, траву, части деревьев и кустарников на территории общего пользования без согласования с правлением ДНП;
- самовольно производить вырубку древесно-кустарниковой растительности на территории общего пользования поселка без согласования с правлением ДНП, срезать/выкапывать цветы и кустарники или совершать иные подобные действия;
- самовольно проникать в помещения общего назначения и на огражденную территорию трансформаторных подстанций;
- прослушивать аудиотехнику с использованием средств звукоусиления, если такие действия приводят к нарушению общественного порядка;
- осуществлять какую-либо производственную, коммерческую деятельность или другую профессиональную деятельность в области коммерции с целью получения прибыли.

### **3. Пользование дорогами на территории посёлка**

3.1. Дороги на территории посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории посёлка грузового автотранспорта и другой тяжелой техники возможен для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. В некоторых случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества, а также для обеспечения процесса строительства. Не допускается использование для доставки грузов автомобилей грузоподъемностью более 25 тонн.

3.3. Водители, паркующие автомобили на территории посёлка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

3.4. **Парковка автотранспорта на разворотных площадках, вдоль улиц и проездов, на территории общего пользования строго запрещена.** Мойка (чистка, обслуживание) автотранспорта и других машин, механизмов на земельном участке общего доступа не допускаются.

3.5. **Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории посёлка скоростной режим: не более 10 км/час.** Передвижение на автотранспорте по территории посёлка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории посёлка.

3.6. **Проезд большегрузного транспорта на территорию посёлка осуществляется в летний период с 8.00 до 21.00, в осенне-зимний период – с 9.00 до 19.00.** В случае приезда большегрузного транспорта после 19:00 (21:00 в летний период) собственник земельного участка должен самостоятельно встретить транспорт на КПП.

3.7. Парковка автомобилей собственника земельного участка и иных лиц, гостей и т.д. производиться на территории Домовладения собственника или на гостевой парковке при въезде в поселок. **Парковка на любой части территории общего пользования запрещена!**

3.8. Собственнику земельного участка запрещается размещать автомашины, прицепы и другие средства транспорта ВНЕ территории принадлежащего ему земельного участка.

3.9. Гостевая парковка может использоваться для парковки автотранспорта гостей и жителей поселка не более, чем на сутки. В случае, если автотранспорт будет оставлен на гостевой парковке более чем на сутки, владельцу автотранспорта в обязательном порядке необходимо предупредить дежурного на КПП. Общее время пребывания автотранспорта жителей поселка на гостевой парковке – не более трех суток подряд.

### **4. Проезд через КПП ДНП «Жемчужина»**

4.1. **Подача звуковых сигналов транспортных средств (ТС) на КПП запрещена.** Мы находимся в жилом массиве и не должны доставлять неудобства отдыху как жителям нашего поселка, так и жителям соседних СНТ/ДНП.

4.2. **Правила едины для всех:** стоимость ТС, «красота» его номера, чины и звания водителя не учитываются никак.

4.3. Транспорт МЧС, полиции, ГАИ, медицинской службы, любой аварийной службы и специальный транспорт пропускаются беспрепятственно.



#### **4.4. Для пропуска гостевых ТС или грузовых ТС, владельцу участка необходимо:**

- Встретить гостя на КПП или
- Заранее сообщить дежурному на КПП марку и номер гостевого ТС (ТС доставки) и номер своего участка, позвонив по телефону или направив смс сообщение.

4.5. Если Вы гость – добро пожаловать! Пожалуйста, освободите проезд и подойдите к дежурному на КПП, сообщите к кому Вы приехали, согласуйте проезд на территорию, следуя указаниям дежурного.

4.6. Проезд через КПП жителей ДНП «Жемчужина» осуществляется по брелоку. Для программирования брелока следует явиться на КПП, назвать ФИО, номер участка, предъявить удостоверение личности. Брелок программируется в Вашем присутствии, после проверки дежурным Ваше отношение к ДНП по спискам собственников. Количество выдаваемых брелоков на каждый участок строго ограничено количеством автомашин, принадлежащих жителям ДНП «Жемчужина».

4.7. В случае, если Вы – житель ДНП «Жемчужина» и у Вас отсутствует брелок, вне зависимости от того, в который раз Вы проезжаете, и что Вы убеждены, что дежурный помнит Вас и Ваше авто, следует:

Остановить свое ТС, не перегораживая проезд, дождаться открытия шлагбаума, при этом подача звуковых сигналов недопустима!

В случае раннего/позднего выезда/въезда, в отсутствие брелока - подойти к дежурному на КПП.

#### **Водителю грузового ТС следует:**

Остановить ТС, не перегораживая проезд;

Подойти к дежурному на КПП;

Назвать номер участка, на который следуете и сообщить дежурному о том, что везете.

Просьба отнести с пониманием к тому, что дежурный имеет право проверить кузов ТС как при въезде на территорию ДНП «Жемчужина», так и при выезде с территории.

**На территорию поселка разрешен проезд транспортным средствам общей длиной не более 8 метров. Транспортные средства, максимальная масса которых превышает 25 тонн, на территорию поселка не допускаются.** Ограничения на грузоподъемность транспортного средства также вводятся в период просушки дорог в весенний период.

4.8. Дежурный регистрирует проезжающую автомашину в специальном журнале, отмечает время заезда и выезда автомашины.

4.9. При несоблюдении правил проезда транспортные средства на территорию ДНП «Жемчужина» не допускаются. На КПП ведется круглосуточное видеонаблюдение. О нарушениях правил, в том числе правил дорожного движения на территории ДНП «Жемчужина», дежурный вправе сообщить в полицию.

4.10. В случае порчи имущества общего пользования (шлагбаум, стойки электронных брелоков, здание КПП, трансформаторных подстанций, дорог, электрических опор, линии электропередачи и пр.) гостями или грузовым автотранспортом, следующими на конкретный участок, ответственность несет САМ ВЛАДЕЛЕЦ участка, и он обязан за свой счет произвести ремонт испорченного имущества.

### **5. Правила пользования земельными участками и Домовладениями, принадлежащими собственникам.**

5.1. Собственник земельного участка вправе самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с регламентом застройки, утвержденным общим собранием членов, градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений на земельном участке.

5.2. Собственник земельного участка обязан:

- соблюдать законодательство Российской Федерации и настоящие Правила;
- соблюдать требования пожарной безопасности;



- соблюдать чистоту и порядок на территории поселка;
- бережно относиться к объектам инфраструктуры, в том числе зеленым насаждениям;
- обеспечивать аккуратный, ухоженный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой;
- в дачный сезон обеспечивать регулярный покос травы на своем земельном участке и вдоль забора (границы участка) на расстоянии 50 см от забора (границы участка) не реже 1 раза в месяц;
- избегать превышения нормативно допустимого уровня шума и вибраций в вечернее и ночное время (с 21-00 до 10-00);
- обеспечить условия содержания домашних животных, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей посёлка и их имущества, а также обеспечить соблюдение гигиенических, санитарных норм и правил.

При этом:

- выгул собак в местах общего доступа, таких как детская и спортивная площадки запрещается;
- выгул собак в иных местах общего доступа может производиться только при наличии совка и емкости для сбора экскрементов;
- нахождение собак за пределами земельного участка, принадлежащего собственнику без поводка, длина которого не обеспечивает уверенный контроль над животным, а собак бойцовых и крупных пород без намордника не допускается;
- о наличии собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на земельный участок индивидуальной застройки;
- собственники земельных участков (их гости) несут полную ответственность за причинение вреда жизни и здоровью других лиц, и/или за причиненный их животными имущественный ущерб другим лицам.
- самостоятельно знакомиться с настоящими правилами, дополнениями к ним, иными документами и требованиями, которые размещаются в специально отведённых местах: в помещении КПП при въезде в поселок, доске объявлений, официальном сайте поселка [www.жемчужина-сокули.рф](http://www.жемчужина-сокули.рф), а также хранятся у председателя правления и доступны для ознакомления в часы приема. Ответственность за последствия, связанные с не знанием настоящих правил, иными документами и требованиями собственник земельного участка несет самостоятельно.

### **5.3. Собственнику земельного участка запрещается:**

- самовольно подключаться к линии электропередачи, самовольно прокладывать кабель под землей от опоры к границам своего участка, устанавливать прибор учета в доме в нарушение проектной документации поселка;
- самовольного подключать смежные земельные участки или земельные участки третьих лиц для использования электрической, тепловой энергии или газа, ЛОС/септика.
- 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 имеющее технических паспортов, не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- устанавливать газовый баллон в доме;
- использовать Домовладение, находящееся в его собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, гостиниц и т.п.) и в производственных целях;
- производить вывод талых вод, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в почву и канализацию, на территорию земельных участков общего доступа или на территорию других жителей;
- вывозить и сбрасывать снег с территории Домовладения на проезжую часть и на земельные участки общего доступа.

**5.4. Каждый собственник земельного участка должен самостоятельно (или с привлечением третьих лиц, организаций) обслуживать:**

- очистную установку биоканализации, расположенную на территории своего участка;
- электрическую разводку, электрический котёл;
- ввод водопроводной трубы в дом от скважины с дальнейшей разводкой по дому/участку;



- ввод в дом газовой трубы с внутридомовой разводкой, газовый котёл или газовый баллон.

Проживание в поселке «Жемчужина» отличается от проживания в обычном частном доме или квартире тем, что у нас каждый домовладелец имеет возможность не только наслаждаться комфортом и удобством загородной жизни, но и принять активное участие в жизни поселка, его гармоничном развитии, формировании правил поведения и норм общежития, соответствующих уровню и статусу поселка.

Необходимо понимать, что только уважение каждым жителем прав других жителей сможет обеспечить порядок и безопасность в поселке, защитить законные интересы, как отдельных домовладельцев, так и всех жителей поселка в целом.

Правила проживания размещены в здании КПП, расположенному на территории поселка, а также на официальном сайте ДНП «Жемчужина» [www.жемчужина-сокули.рф](http://www.жемчужина-сокули.рф)