

РЕГЛАМЕНТ

проживания, проведения строительных работ, пользования имуществом и объектами инфраструктуры Поселка

Настоящий Регламент проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом и объектами инфраструктуры Поселка (далее - **Регламент**) принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории Поселка, заключивших договор с Сервисной компанией (далее - **СК**), минимизации конфликтных ситуаций между владельцами индивидуальных участков в процессе их освоения, создания условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм. Обеспечение работоспособности инженерных систем поселка, в целях реализации проекта планировки Поселка и создания единой архитектурной и ландшафтной среды, что создаст условия для комфортного проживания жителей.

1. Основные понятия.

Поселок – это комплекс из жилых домов и иных строений и сооружений, построенных рядом и объединенных общей концепцией, единой территорией с собственной инфраструктурой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район.

Объекты инфраструктуры – входящие в территорию земельного массива поселка земельные участки, а также иные участки, если указанное оговорено в Договоре, с организованными на них внутрипоселковыми проездами и инженерными объектами, инженерными сетями, иными сооружениями (в частности въездами, контрольно-пропускными пунктами, заборами и др.).

Внутрипоселковые проезды – земельные участки, земли, расположенные в границах территории Поселка и не являющиеся Индивидуальными участками, занятые Объектами инфраструктуры, в частности, земельные участки.

Индивидуальный участок – индивидуальный земельный участок в границах территории поселка, принадлежащий физическому или юридическому лицу на праве собственности или на ином вещном или обязательственном праве и предназначенный для индивидуального использования.

Домовладение – Индивидуальный участок с расположенными на нем жилым домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями; индивидуальный земельный участок с расположенным на нем объектом незавершенного строительства.

Жилой дом — индивидуальный жилой, отдельно стоящий дом, расположенный на земельном участке Владельца и предназначенный для проживания.

Владелец – лицо, обладающее правом владения и (или) пользования земельным участком, расположенным на нем жилым домом и надворными постройками на территории Поселка.

СК (Сервисная компания) – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по управлению и обслуживанию территории Поселка, Объектов общего пользования и Земель общего пользования на основании договора услуг.

Администрация – руководитель СК, а также персонал СК, заключившие трудовые договоры с СК, подчиняющиеся руководителю, а также иные лица, надлежащим образом уполномоченные руководителем СК действовать от имени СК, обеспечивающие текущую деятельность СК.

Служба эксплуатации – сотрудники СК или сотрудники подрядных организаций, которые обеспечивают функционирование Поселка.

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

Элементы благоустройства – часть Объектов общего пользования: тротуары, пешеходные дорожки, пруды, газоны, зеленые насаждения, заборы, клумбы, вазоны, детские площадки, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Поселка.

ЛОС – локальные очистные сооружения, обеспечивающие степень очистки сточных вод не менее 95 % очистки по всем биологически очищаемым веществам. ЛОС должны размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения с учетом требований МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)», а также отвечать СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Должны иметь все необходимые разрешительные документы, гигиенические заключения, сертификаты.

Биотуалет – герметичное устройство для переработки фекальных отходов в органическое удобрение путем использования биологического процесса окисления, активизированного электроподогревом или химическими добавками, используется до начала использования ЛОС.

Домостроение - жилое строение, возводимое на Индивидуальном участке, без права регистрации проживания в нем, либо Жилой дом, возводимый на земельном участке, с правом регистрации проживания в нем.

Жилая площадь Домостроения - сумма площадей жилых комнат.

Навес – Уличная неутепленная конструкция, в виде крыши (обычно покатой на одну сторону) расположенной на опорах - столбах. Основное предназначение защита от атмосферных осадков личного автотранспорта либо дров и хозяйственной утвари.

Крыльцо - наружная пристройка при входе в дом с площадкой и лестницей.

Главный фасад - фасад, выходящий на улицу (проезд).

Проезд/внутрипоселковый проезд - территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включающая проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

МРОТ - базовая сумма, установленная для расчета штрафов, согласно действующему законодательству, составляет 100 рублей (статья 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» № 82-ФЗ от 19.06.2000)

Красные линии - границы проездов по линиям ограждений земельных участков.

Эскиз плана застройки индивидуального участка (далее – План застройки) – графический документ (фрагмент Проекта планировки в масштабе 1:200 или 1:500), выполненный в виде чертежа и включающий в себя следующие данные:

- указание конкретного участка, его номера, площади и границ участка, расположения на участке Жилого дома, гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек, расположения въездных ворот и калиток, ЛОС;
- указание расстояний от всех строений на участке до всех границ участка;
- соседние участки, их номера, а также проезды;
- красные линии проездов, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство отдельно для хоз. построек, отдельно для Жилого дома);
- контур строений на рассматриваемом участке, а также их этажность, Контур дома должен точно соответствовать рабочей документации на строительство. На контуре должны быть показаны его габаритные размеры. При внесении изменений в проект в ходе строительства следует информировать об изменении сроков строительства и внесения корректировки в общий план застройки Поселка.
- проект подключения домостроения и точки подключений проектируемых строений к наружным коммуникациям, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а также места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

2. Общие положения.

- 2.1. Регламент содержит перечень прав и обязанностей Владельцев, а также правил пользования Объектами инфраструктуры и внутрипоселковыми проездами
- 2.2. Положения Регламента обязательны для всех Владельцев и иных лиц, проживающих и ведущих деятельность на территории Поселка.
- 2.3. Контроль за соблюдением Регламента осуществляет СК.
- 2.4. Владельцы обязаны оказывать содействие СК и ее сотрудникам в осуществлении контроля за соблюдением Регламента.
- 2.5. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Поселка регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.
- 2.6. По вопросам, не отраженным в настоящем Регламенте, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами СК и договором услуг с СК.

3. Регламент проживания.

- 3.1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания.
- 3.2. Владелец может использовать принадлежащее ему на праве собственности Домостроение для личного проживания и проживания членов своей семьи. Домостроение может быть передано Владельцем во владение и пользование третьим лицам для проживания с учетом требований настоящего Регламента и обязанностью соблюдения его третьими лицами.
- 3.3. В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем Индивидуального участка обязанностей, возложенных на него Владельцем (собственником указанного участка), ответственность перед СК и иными Владельцами несет собственник Индивидуального участка.
- 3.4. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Владельцев.
- 3.5. **Владелец обязан:**
 - 3.5.1. обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;
 - 3.5.2. не нарушать права и законные интересы иных Владельцев;
 - 3.5.3. бережно относиться к Объектам инфраструктуры
 - 3.5.4. не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;
 - 3.5.5. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;
 - 3.5.6. не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: в будние дни с 21:00 до 8:00 часами и в выходные дни с 22.00 до 10.00, в любые дни с 13.00 до 15.00;
 - 3.5.7. при обнаружении нарушений, угрожающих состоянию Индивидуального участка в целом или его части, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в СК и в соответствующую государственную организацию (службу);
 - 3.5.8. самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке;
 - 3.5.9. владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах, на территории Объектов общего пользования. Владелец животного обязан очистить от его экскрементов территорию Объектов общего пользования;
 - 3.5.10. владелец собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным нематериальным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам;
 - 3.5.11. при организации альтернативного выхода (калитки) с территории Индивидуального участка за территорию Поселка, прерывая тем самым замкнутый периметр (ограждение), Владелец обязан предварительно согласовать оборудование данного выхода с СК путем получения технических условий, заключения дополнительного соглашения к Договору, подписания соответствующих актов;
 - 3.5.12. в случае несогласованного нарушения замкнутого периметра Поселка (ограждения), при устройстве ограждения Индивидуального участка или в процессе проведения любых работ на Индивидуальном участке, Владелец обязан восстановить целостность периметра Поселка в срок, не превышающий 3 (три) календарных дней.
В случае не устранения замечания, указанного в предписании о восстановлении целостности периметра Поселка в установленный настоящим пунктом срок, Владелец несет ответственность, предусмотренную п. 10.1. Регламента.

3.6. Владельцам запрещается:

- 3.6.1. выгул собак без поводка на внутрипоселковых проездах и объектах инфраструктуры, а собак, имеющих высоту в холке более 40 см. без поводка и без намордника;
- 3.6.2. выгул собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятиях (за исключением собак-поводырей и служебных собак);
- 3.6.3. выгул собак (за исключением собак декоративных пород), детям младше 14 лет без сопровождения взрослых, а также лицам в нетрезвом состоянии;
- 3.6.4. содержание на Индивидуальных участках пчел;
- 3.6.5. движение всех видов транспортных средств со скоростью более 20 км/ч. на территории Поселка.
- 3.6.6. Длительная стоянка транспортных средств с работающим двигателем;
- 3.6.7. парковка и хранение транспортных средств на внутрипоселковых проездах, за исключением специально отведенных мест парковки. Парковка, расположенная у административного здания предназначена исключительно для сотрудников сервисной компании, а для посетителей длительность парковки не более 120 минут в сутки;
- 3.6.8. размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовых и т.п. на Объектах инфраструктуры и внутрипоселковых проездах, без соответствующего разрешения СК;
- 3.6.9. мойка транспортных средств и их ремонт на Объектах инфраструктуры и внутрипоселковых проездах.
- 3.6.10. менять замки и иные устройства на входных дверях и других Объектах инфраструктуры.
- 3.6.11. Менять внешний вид ограждения общего периметра поселка со стороны, выходящей на внешний периметр.
- 3.6.12. допускать засорения, захламления Объектов инфраструктуры, примыкающих к его Индивидуальному участку;
- 3.6.13. устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах инфраструктуры и внутрипоселковых проездах, без письменного разрешения СК и соответствующих уполномоченных организаций;
- 3.6.14. использовать на Объектах инфраструктуры вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества;
- 3.6.15. размещать объявления на Объектах инфраструктуры;
- 3.6.16. Проводить любые строительные работы на земельном участке до окончания строительства объектов инфраструктуры и иного имущества, приведенного в перечне созданных объектов инфраструктуры (приложение № 1 к Договору). В этот период запрещается в том числе завоз материалов, строительство забора или въездов на участок.
А также в период создания новых, и проведения обустройства и капитального ремонта сданных объектов в том случае, если строительные работы Владельца создают помехи для проведения работ.

После окончания строительства объектов инфраструктуры и иного имущества, приведенного в перечне созданных объектов инфраструктуры (приложение № 1 к Договору) Владелец вправе приступить к освоению (строительству) своего земельного участка при условии актуализации за счет Владельца границ своего земельного участка путем выставления межевых знаков.

4. Застройка и благоустройство Земель общего пользования.

4.1. Застройка и благоустройство земельных участков, предназначенных для размещения Объектах инфраструктуры, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.

4.2. Все работы на Объектах инфраструктуры и Внутри поселковых проездах осуществляется силами СК, либо третьими лицами, уполномоченными СК, в т.ч. ограждение территории (внешнего периметра) поселка, строительство проездов и прокладку инженерных сетей к Индивидуальным участкам, в соответствии с проектом планировки Поселка и планами застройки Индивидуальных участков.

4.3. После окончания строительства ограждения внешнего периметра территории поселка владелец несет ответственность за сохранность ограждения и в случае нарушения целостности восстанавливает его своими силами или привлекая сотрудников СК компенсируя расходы на ремонтные работы.

4.4. Очистка Объектов инфраструктуры и Внутрипоселковых проездов от снега в зимний период осуществляется силами СК, либо третьими лицами, уполномоченными СК. Уборка проездов от снега начинается при достижении толщины слоя снегового покрова 15 сантиметров. Уборка Объектов инфраструктуры поселков от снега начинается при достижении толщины слоя снегового покрова 7 сантиметров. Уборка проездов производится в следующем порядке: контрольно-пропускные пункты и подъезды к ним; центральные проезды; второстепенные проезды; тупики и разворотные площадки.

4.5. Покос травы в дренажных канавах вдоль Внутрипоселковых проездов и на Объектах инфраструктуры осуществляется при высоте травы не мене 15 сантиметров. Покос производится ежедневно с мая по октябрь и составляет два полных круга покоса поселка в месяц. Покос травы в дренажных канавах вдоль Внутрипоселковых проездов производится, начиная от КПП по направлению к противоположной стороне поселка.

5. Планировка и застройка индивидуальных участков.

5.1. Владелец обязуется уведомить Сервисную компанию (письменно или по электронной почте с обязательным телефонным уведомлением) о начале строительства любого строения на земельном участке Владельца.

5.2. Работы в границах Индивидуального участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с Планом застройки, проектом планировки Поселка и настоящим Регламентом.

5.3. Индивидуальные участки предназначены для строительства многоквартирных Жилых домов, попадающих под область применения СНиП 30-02-97, СНиП 31-02-2001, частных гаражей, бань, иных вспомогательных сооружений, в том числе теплиц и других сооружений утепленного грунта, навеса для автомобиля, рассчитанного на 1-3 автотранспортных средств, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас, бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). Строительство указанных объектов необходимо осуществлять по соответствующим проектам. При проектировании Жилых домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СНиП 2.08.01-89* и СНиП 11-3-79*.

5.4. На Индивидуальных участках запрещается:

5.4.1. строительство на территории Поселка: домостроений с количеством более двух надземных этажей и отметкой конька кровли выше 12 м над уровнем земли;

5.4.2. строительство блокированных Жилых домов без письменного уведомления СК;

5.4.3. строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, а именно: минигостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования без письменного разрешения СК;

5.4.4. застройка территории между Главным фасадом Домостроения и ограждением со стороны проезда исключая (затрудняющая) противопожарные мероприятия;

5.4.5. строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;

5.4.6. прокладка дополнительных (в том числе временных) въездов на Индивидуальный участок, а также выездов/выходов (через калитки) с Индивидуального участка не на земельные участки внутрипоселковых дорог, при которых нарушается/изменяется конструктив внешнего ограждения поселка, осуществляется только при согласовании с СК. СК вправе запретить указанные действия, если они могут привести к недопустимому изменению внешнего вида Поселка, создать препятствие для Владельцев, а так же в случае если используемое конструктивное решение может повредить инженерные сети или затруднить их использование другими Владельцами и СК.

5.4.7. Запрещается прокладка въездов с территории, не относящейся к внутрипоселковым проездам Поселка.

6. Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований.

6.1. Одноквартирные Жилые дома относятся к классу Ф 1.4 функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01-97. В связи с этим, при проектировании и строительстве Домостроений, должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из Домостроения на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к Домостроению для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность Домостроения.

6.2. На территории Поселка рекомендуется строительство Домостроений, где основные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по СНиП 21-01-97. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного Индивидуального участка не нормируются. Противопожарные расстояния между Домостроениями, расположенными на соседних Индивидуальных участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее расстояний, указанных в СП 53.13330.2011.

Таблица 1

Минимальные противопожарные расстояния между крайними Домостроениями и группами строений (домостроений) на участках СП 53.13330.2011

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м.		
	А	Б	В
А. Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

6.3. Жилое строение (или Жилой дом) должно отстоять от красной линии Проездов не менее чем на 5 м., от красной линии второстепенных Проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах Проезда, должны быть учтены

противопожарные расстояния, указанные в **Таблице 1**. Расстояние от хозяйственных построек до Красных линий Проездов должно быть не менее 5 м.

6.4. Минимальные расстояния до границы соседнего Индивидуального участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от Домостроения и других построек – 4 м. (на основании уравнивания возможности отчуждения земель на соседних Индивидуальных участках противопожарными расстояниями) кроме гаражей из негорючих материалов в створе въезда на участок, только в случае совмещенного въезда;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м.;
- среднерослых – 2 м.;
- от кустарника — 1 м. (кроме живой изгороди).

6.5. Расстояние между Домостроением и границей соседнего Индивидуального 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.).

6.6. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть - от биотуалета до Домостроения на соседних участках - 12 м.;

6.7. В случае примыкания хозяйственных построек к Домостроению, расстояние до границы с соседним Индивидуальным участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 4 м., от гаража из негорючих материалов не менее 1 м., расположенного в створе въезда на участок).

7. **Застройка Индивидуальных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояние до инженерных сетей.**

7.1. Владельцы обязаны обеспечить доступ персонала СК (по предварительному согласованию) и эксплуатационных организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к инженерным сетям и сооружениям, в том числе газопроводам, водопроводам, дренажной системе, канализации, подземным электрокабелям и кабелям связи, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории Индивидуального участка.

7.2. При освоении Индивидуального участка площадью 0,006-0,12 га под строения, дорожки, отмостки и площадки с твердым покрытием рекомендуется отводить не более 30% площади.

7.3. Ограждение Индивидуальных участков со стороны улиц и Проездов рекомендуется устраивать визуально-прозрачными, высотой до 2 м. Ограждение между Индивидуальными участками выполняется по согласованию между соседями, вид и конструкция ограждения выбирается Владельцами соседних Индивидуальных участков самостоятельно.

7.4. Рекомендуется для создания благоприятного эстетического восприятия, использование «живых изгородей» вместо традиционного ограждения или совместно с ним. «Живая изгородь» вдоль ограждения между Индивидуальным участком и Землями общего пользования устраивается со стороны Индивидуального участка. Также не допускается «выход» живой изгороди за Красную линию Индивидуального участка.

7.5. На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после уведомления СК, при условии соблюдения санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах.

7.6. При проведении благоустройства Индивидуального участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних Индивидуальных участков без согласования с собственниками этих Индивидуальных участков.

7.7. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются в соответствии со схемой въездов. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к Красной линии Проезда.

7.8. При площади твердых покрытий более 20% от площади Индивидуального участка, включая площадь застройки, Владелец обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории Индивидуального участка во внутриселковую дренажную систему.

7.9. Хозяйственные постройки следует размещать:

- от границ Индивидуального участка на расстоянии не менее 4 м, а от хозяйственных построек до красных линий Проездов и второстепенных Проездов должны быть не менее 5 м (кроме гаражей примыкающих въездами к красной линии проездов);
- на расстоянии не ближе 8 метров от Домостроений на соседних Индивидуальных участках.

7.10. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников рекомендуется принимать по **Таблице 2**:

Таблица 2

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния, м., от здания, сооружения, объекта до оси	
	ствола дерева	Кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины или бровка канавы	2,0	1,0
Мачта и опора осветительной сети	4,0	-
Подземные сети:		
газопровод, канализация	1,5	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2,0	1,0
водопровод, дренаж	2,0	-
силовой кабель и кабель связи	2,0	0,7

7.10.1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

- 7.10.2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
 7.10.3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов.
 7.10.4. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 7.11. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений рекомендуется принимать по **Таблице 3**:

Таблица 3

Инженерные сети	Расстояние от фундаментов зданий и сооружений, м.
Дренаж	3
Сопутствующий дренаж	0,4
Газопроводы горючих газов давления, МПа (кгс/см ²) (при наличии в поселке):	
низкого до 0,005 (0,05)	2
среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3)	4

7.12. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

7.13. Отвод бытовых стоков должен осуществляться в ЛОС с характеристиками предусмотренными настоящим регламентом. На время строительства предусматривается утилизация бытовых стоков согласно п. 8.1 настоящего регламента.

7.14. Для комфортного проживания и обеспечения бесперебойного водоснабжения и электропитания, а так же сохранности бытовой техники, Владельцу рекомендуется:

- установить накопительную емкость для воды, объемом не менее 3 (трех) суточного объема потребления. Обеспечить защиту емкости от замерзания в холодное время года. Емкость держать заполненной на все время постоянного пользования домовладением. Систематически производить лабораторный анализ хранящейся в емкости воды и ее смену.
- установить резервный источник электроснабжения (генератор) и стабилизатор напряжения.

8. Проведение строительных работ.

8.1. До начала строительных работ, по согласованию с СК на Индивидуальном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина с герметичным контейнером для сбора бытовых стоков и контейнер для сбора мусора. Объем хранимого мусора не должен превышать 18 куб.м., а срок хранения не должен превышать 14 дней. Запрещено сжигание строительного мусора. Бытовые стоки должны откачиваться и утилизироваться в разрешенных системах сбора (вне поселка) специализированными организациями. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории Индивидуального участка) обязан выполнять предписания СК.

8.2. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Владельца или распределен по Индивидуальному участку.

8.3. Если иной порядок не установлен СК, весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого участка и иметь организованный вид хранения, за сохранность данного материала несет ответственность Владелец и (или) Подрядчик.

8.4. Если в результате действий Владельца или привлеченного им подрядчика на Индивидуальном участке происходит загрязнение Объектов инфраструктуры и внутрипоселковых проездов в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальным участком, то по обоснованному требованию СК Владелец и (или) Подрядчик обязаны произвести уборку Объектов инфраструктуры и внутрипоселковых проездов, привести их в первоначальное состояние, существовавшее до нарушения.

8.5. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка.

8.6. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.

8.7. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

9. Подключение к инженерным сетям Поселка.

9.1 Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка осуществляется уполномоченными представителями СК. Все работы по подключению к инженерным сетям Поселка осуществляются за счет Владельца.

9.2 Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям, на этапе застройки Поселка, осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального участка Владельца. Работы, выполняемые на Землях общего пользования, осуществляет СК, на Индивидуальных участках по согласованию с Владельцем.

9.3 Для подключения Домостроения на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан:

- получить технические условия на подключение к инженерным сетям в СК или в уполномоченном органе;
- разработать проект подключения Домостроения к инженерным сетям Поселка (в случае если он не являлся составной частью Плана застройки);
- согласовать Проект подключения с СК, и соответствующими государственными органами и службами, если это предусмотрено законом РФ и другими нормативными актами РФ.

9.4 Для получения возможности подключения очищенного стока ЛОС к поселковой дренажной системе, Владелец обращается с заявлением в СК для получения технических условий на подключение. Выполнив все требования технических условий, Владелец обращается в СК с заявлением о подключении стока ЛОС в поселковую дренажную систему. В приложении к заявлению о подключении Владелец обязан представить документы, подтверждающие соответствия ЛОС предъявляемым к ней требованиям (разрешительные документы, гигиенические заключения, сертификаты). Владелец обязан строго соблюдать правила эксплуатации ЛОС, в случае выявления СК факта нарушения правил эксплуатации, сток ЛОС Владельца отключается силами СК от поселковой дренажной системы с выставлением предписания об устранении нарушений.

9.5 Все работы по присоединению к инженерным сетям Поселка на Индивидуальном участке Владельца должны проводиться при участии представителя СК с составлением соответствующих технических актов.

9.6 Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом в СК (письменно или по электронной почте с обязательным телефонным уведомлением).

9.7 После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан подписать акт сдачи-приемки работ в СК.

9.8 Если иное не установлено СК, после проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения Поселка, Владелец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней привести Объекты инфраструктуры и внутрипоселковые проезды в первоначальное состояние. Производится обратная засыпка траншей с послойным уплотнением, производится полное восстановление дорожной одежды, покрытий

проездов, тротуаров, площадок и газонов, производится озеленение участка, на котором производились работы в соответствии с документацией на данный вид имущества и т.д.

9.9 Подключение Индивидуального участка Владельца к сетям электроснабжения допускается только воздушными линиями электропередачи в соответствии ПУЭ, если иное не предусмотрено проектом поселка. Прокладка кабельных линий от опоры электропередачи к участку по землям общего пользования запрещена, без письменного разрешения владельца земли.

9.10 КАТЕГОРИЧЕСКИ запрещается подключать непосредственно к водопроводной сети и использовать повышающие насосы и иное оборудование, увеличивающее потребление воды сверх установленной максимальной нагрузки водоподготовки и подачи воды в домовладение в объеме не более 0,5 м³ в сутки.

10. Ответственность за нарушение настоящего Регламента.

10.1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, СК вправе требовать и/или:

- устранить допущенное нарушение в срок, установленный в предписании СК за счет собственных средств. СК вправе устранить нарушение своими силами, если оно не было устранено в срок указанный в предписании, а также в случае, если нарушение создает угрозу жизни и здоровью других владельцев, а также, в случае если оно препятствует реализации прав другими Владельцами. СК вправе потребовать возместить ей в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения:

- уплаты в СК штрафа в размере, установленном Регламентом за допущенное нарушение:

- за первичное нарушение – предупреждение;
- за повторное – 50 МРОТ;
- за трехкратное – 100 МРОТ;
- за четырехкратное и выше – 200 МРОТ.
- в случае повреждения имущества СК, Объектов и Земель общего имущества, или имущества Владельцев, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

Контроль над соблюдением Регламента осуществляет СК или уполномоченные ей лица.

10.2. В случае нарушения регламента в ходе строительных работ, в том числе разрушение дренажных канав/внутрипоселковых проездов, складирование строительных материалов на внутрипоселковых проездах и объектах инфраструктуры и т.п. Владелец обязан устранить нарушение не позднее 2 недель с даты отправки уведомления на электронную почту Владельца, указанную в Договоре. В случае не устранения нарушения в течение 2 недель СК вправе запретить проезд строительной техники к участку до момента устранения нарушения.

**Приложение № 1
К регламенту проживания, проведения строительных работ и пользования
имуществом и объектами инфраструктуры Поселка**

Руководителю сервисной компании ООО «ГРИНЛАЙНДЕВЕЛОП»

от владельца индивидуального участка

(Ф.И.О.)

Адрес _____

Телефон _____

E-mail _____

Участок № _____

Очередь _____

Поселок _____

Кадастр. № _____

Уведомление о планируемом строительстве.

Уведомляю о планируемом начале строительства объекта :

Вид:

(жилой дом, гараж, баня и т.д)

Количество надземных этажей:

Площадь застройки:

Схематичное изображение планируемого к строительству объекта (жилой дом, гараж, баня и т.д.) на земельном участке с указанием сведений об отступах от границ земельного участка, площади застройки.

Обязуюсь планировать участок таким образом, чтобы ливневой и разрешенный по ТУ очищенный бытовой сток организовывать только в дренажную систему (не на соседние участки), обеспечивать чистоту прилегающих к моему участку общественных территорий от строительного мусора, не причинять неудобств соседям строительными работами.

« » _____ 20__ г.

Ф.И.О., подпись _____