**Приложение № 2 к**

**договору о пользовании земельными участками**

**и объектами инфраструктуры**

**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 сохранения единой архитектурной и ландшафтной среды и создания единого порядка взаимодействия всех Владельцев, граждан и юридических лиц, пребывающих на территории коттеджного поселка, для обеспечения равных прав 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:      Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Лесколовское сельское поселение.

**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, в частности, земельные участки, предназначенные для движения транспорта и пешеходов, включающая проезжую часть, обочины, кюветы и укрепляющие бермы.

**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 инфраструктуры и Внутрипоселковых проездов 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 инфраструктуры: 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 инфраструктуры: 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 одноквартирных 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 неутеплённая 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).

**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.

**Эскизный проект Жилого дома и план застройки Земельного участка (далее – План застройки)** – два графических документа (Проект 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 изменениях Сервисную компанию для 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.

**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:

1. **Общие положения.**
   1. Регламент содержит перечень прав и обязанностей Владельцев, а также правил пользования Объектами инфраструктуры и Внутрипоселковыми проездами
   2. Положения Регламента обязательны для исполнения всеми Владельцами, которые несут ответственность за действия (бездействия) членов своей семьи, служащих, временно проживающих лиц, а также посетителей Поселка и сотрудников юридических лиц, приглашенных Владельцем.
   3. Контроль за соблюдением Регламента осуществляет СК.
   4. Владельцы обязаны оказывать содействие СК и ее сотрудникам в осуществлении контроля за соблюдением Регламента.
   5. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Поселка регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.
   6. По вопросам, не отраженным в настоящем Регламенте, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами СК и договором услуг с СК.
2. **Регламент проживания.**
   1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания.
   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. 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.
   4. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Владельцев.
   5. **Владелец обязан:**
      1. обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;
      2. не нарушать права и законные интересы иных Владельцев;
      3. бережно относиться к Объектам инфраструктуры, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;
      4. соблюдать правила пользования газовым оборудованием (плиты, котлы, колонки), электрооборудованием и иными бытовыми приборами. Заключать договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (согласно Постановления Правительства РФ от 21.07. 2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (с изменениями и дополнениями); Производить эксплуатацию оборудования в соответствии с инструкциями и паспортами на эти приборы; - соблюдать санитарно - гигиенические нормы, правила пожарной безопасности, техники безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности;
      5. 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;
      6. 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);
      7. самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке;
      8. владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать правила содержания домашних животных**:**

- содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах. Владельцы животных должны обеспечить надлежащие меры по предотвращению возможности проникновения своих питомцев за пределы частных домовладений. За пределами личных участков на территории Поселка для собак необходимо использовать поводок, а для крупных и бойцовых пород – намордник;

- при загрязнении животными общедоступной территории и элементов (форм) благоустройства территории Поселка, принять меры по уборке загрязнения/экскрементов, оставленных питомцем;

- обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 09.00 часов и после 21.00 часов;

- разместить при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии собаки.

- принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам;

* + 1. владелец собаки обязан принять необходимые меры для предотвращения поведения собаки, ставящего в опасность жизнь, здоровье и имущество граждан и причиняющего вред личным неимущественным благам, в том числе преследование собакой прохожих, автомобилей, мотоциклистов, велосипедистов, лазанье по мусорным ведрам, бачкам и помойкам;
    2. в случае 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 (трех) 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.

**3.5.11.** Для сохранения единого архитектурного стиля**,** в частности сохранения сложившегося индивидуального облика и составляющих его фасадов, крыш, цоколей, обеспечения порядка на общедоступной территории, Владельцы обязуются:

- содержать земельные участки, домостроения и прилегающие к нему территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;

- бережно относиться к устройствам освещения на общедоступной территории, элементам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям, а также природным ресурсам;

- иметь свой мусорный контейнер (единого для поселка образца), приобретаемый за свой счет, объемом не менее 250\_ литров с мешком под мусор, установленный на специально отведенном месте (на оборудованной площадке с правой/левой стороны калитки забора участка с внешней стороны.

- не осуществлять строительство, а также развитие сети инженерных коммуникаций без согласований с Сервисной компанией.

- не размещать на заборе и строениях рекламные материалы.

**3.5.12.** не допускать нарушения требований экологической безопасности;

- соблюдать правила пользования водопроводом, ЛОС, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборное оборудование и перегрева воды в системах горячего водоснабжения, а также не допускать сбрасывание в общую поселковую канализацию воды из бассейнов и присоединение к канализации дренажного слива с участка;

- не производить вывод талых вод и сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в ливневую канализацию на общедоступную территорию или на территорию участков других Владельцев;

- не вырубать деревья, кустарники на территории Поселка, без согласования с Сервисной компанией;

- соблюдать и поддерживать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Поселка в целом; - соблюдать правила сбора отходов в контейнеры, установленные рядом с жилым домом (объектом инфраструктуры). Отходы складировать в специальные пластиковые мешки для мусора, которые должны быть плотно уложены и завязаны. В контейнеры складировать только бытовые отходы. Картонные коробки складировать в разобранном и связанном виде. Не разрешается устройство силосных ям открытого типа на территории Поселка. В случае установки на территории земельных участков контейнеров для временного хранения ТБО, такие контейнеры должны быть снабжены герметичной крышкой;

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

- в целях предотвращения вредного воздействия опасных отравляющих, пахучих веществ и взрывоопасных материалов на территорию Поселка, а также на окружающую среду не провозить указанные вещества и материалы на территорию Поселка;

- не допускать сбрасывание в канализационные сети и ливневые стоки мусора, пищевых отходов, взрывоопасных и легковоспламеняющихся, ядовитых и отравляющих веществ;

**3.5.13.** соблюдать правила пользования системами водоснабжения и водоотведения. Предусмотреть на территории ЗУ накопительную емкость объемом не менее 3 (трех) суточных объемов 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.

**3.5.14.** соблюдать противопожарные нормы, в том числе:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям Владельцев Поселка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;

- при возникновении пожара незамедлительно уведомить пожарную охрану по телефону 101 (112);

- предоставлять в порядке, установленном законодательством, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки, принадлежащих Владельцам строений, в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами и каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;

- каждое домостроение должно быть оснащено рабочим огнетушителем. Проверку исправности огнетушителя и замены его по истечении указанного срока службы Владелец обязан производить самостоятельно.

**3.6.** **Владельцам запрещается:**

**3.6.1**. выгул собак без поводка в общественных местах и на Внутрипоселковых проездах, 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;

**3.6.8.** размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовок и т.п. на Объектах инфраструктуры и Внутрипоселковых проездах, без соответствующего разрешения СК;

**3.6.9.** мойка транспортных средств и их ремонт на 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, Внутрипоселковых проездов примыкающих к его Индивидуальному участку;

**3.6.13.** устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах инфраструктуры, 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, Внутрипоселковых проездах;

**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.

**3.6.17.** проводить несанкционированные Сервисной компанией ивент-мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использование громкой музыки после 22.00 часов;

**3.6.18.** находиться в состоянии алкогольного опьянения, а также распивать спиртные напитки находясь на Объектах инфраструктуры Поселка

**3.6.19.** использовать жилые дома и прилегающие постройки и земельный участок для ведения предпринимательской деятельности и в производственных целях (организация торговых, производственных объектов, магазинов, точек общего питания и т.д.);

**3.6.20.** производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной техники, производящей повышенный шум: в будние дни до 09.00 часов утра и после 20.00 часов вечера, а также в период с 10.00 до 20.00 часов; в субботние дни до 10.00 и после 20.00 часов; в воскресные дни и дни государственных праздников;

**3.6.21.** использовать пиротехнические средства на территории земельного участка Владельца;

**3.6.22**. производить громкое прослушивание радио, музыки и играть на музыкальных инструментах, а также выводить звук с помощью акустических и музыкальных систем до 10.00 часов и после 21.00 часов;

**3.6.23.** при эксплуатации домовладельцами печного отопления (каминов) оставлять без присмотра печи (камины), а также поручать надзор за ними малолетним детям; - располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином); - топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива; - использовать вентиляционные и газовые каналы в качестве дымоходов; - перекаливать печи (камины).

1. **Застройка и благоустройство Объектами инфраструктуры.**
   1. Застройка и благоустройство земельных участков, предназначенных для размещения Объектов инфраструктуры, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.
   2. Все работы на Объектах инфраструктуры и Внутрипоселковых проездах осуществляются 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.
   3. После окончания строительства ограждения внешнего периметра территории поселка владелец несет ответственность за сохранность ограждения и в случаем нарушения целостности восстанавливает его своими силами или привлекая сотрудников СК компенсируя расходы на ремонтные работы.
2. **Планировка и застройка индивидуальных участков.**
   1. Владелец обязуется уведомить Сервисную компанию (письменно или по электронной почте с обязательным телефонным уведомлением) о начале строительства любого строения на земельном участке Владельца.
   2. Работы в границах Индивидуального участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с Планом застройки, проектом планировки Поселка и настоящим Регламентом.
   3. Индивидуальные участки предназначены для строительства одноквартирных 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\*.
   4. На Индивидуальных участках запрещается:
      1. строительство на территории Поселка: домостроений с количеством более двух надземных этажей и отметкой конька кровли выше 12 м над уровнем земли;
      2. строительство блокированных Жилых домов без письменного уведомления СК;
      3. строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, а именно: минигостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования без письменного разрешения СК;
      4. застройка территории между Главным фасадом Домостроения и ограждением со стороны проезда исключающая (затрудняющая) противопожарные мероприятия;
      5. строительство асфальтированных и набивных с мощением пешеходных дорожек и подъездов над инженерными сетями, за исключением случаев их пересечения;
      6. устройство индивидуальных скважин, колодцев без письменного последующего уведомления СК об их создании.
      7. 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~~ проездов, 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 также в случае если используемое конструктивное решение может повредить инженерные сети или затруднить их использование другими Владельцами и СК.
      8. Запрещается прокладка въездов с территории, не относящейся к Внутрипоселковым проездам Поселка.
3. **Обеспечение противопожарных и санитарно-бытовых требований.**
   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.
   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 |

* 1. 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.
  2. 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).
  1. 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.).
  2. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть - от биотуалета до Домостроения на соседних участках - 12 м.;
  3. 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).

1. **Застройка Индивидуальных участков вспомогательными сооружениями, применение элементов благоустройства и озеленения, расстояние до инженерных сетей.**
   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. Доступ осуществляется по предварительному согласованию даты и времени с Владельцем, за исключением аварийных ситуаций (пожар, авария в сети).
   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.
   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.
   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 Внутрипоселковым проездом или Объектом инфраструктуры устраивается со стороны Индивидуального участка. Также не допускается «выход» живой изгороди за Красную линию Индивидуального участка.
   5. На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца после уведомления СК, при условии соблюдении санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах.
   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. 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 внутрипоселковую дренажную систему.
   8. 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 выездами к красной линии проездов);
* на расстоянии не ближе 8 метров от Домостроений на соседних Индивидуальных участках.
  1. 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 |

* + 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
    2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
    3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов.
    4. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
  1. 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/см2): | |
| низкого до 0,005 (0,05) | 2 |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 4 |

* 1. Владелец обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.
  2. 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.

1. **Проведение строительных работ.**
   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.

**8.1.1.** Владелец участка обязан исключить распространение мусора, в том числе строительного, за пределами индивидуального участка. Строительный мусор должен быть локализован в одной части участка, уложен в строительные мешки, крупногабаритный мусор закрыт пленкой. Объем хранимого мусора не должен превышать 18 куб.м., срок хранения не должен превышать 14 дней. Запрещено сжигание строительного мусора.

**8.1.2.** 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.

* 1. 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.
  2. Весь строительный материал, находящийся на Индивидуальном участке, должен быть складирован в границах этого участка и иметь организованный вид хранения согласно Таблице 4. За сохранность строительного материала Сервисная компания ответственности не несет.

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Материал** | **Требования к хранению** |
| Газобетон, кирпич, материалы для теплоизоляции, пиломатериалы, натуральный камень | Хранить в штабелях высотой до 260 см., в заводской упаковке (при наличии).  При вскрытии располагать на поддонах и накрывать пленкой. |
| Сыпучие материалы (цемент, гипс) и строительные смеси | Хранить на поддонах, защитить от влаги. |

* 1. Если в результате действий Владельца или привлеченного им подрядчика на Индивидуальном участке происходит повреждение или загрязнение Объектов инфраструктуры и внутрипоселковых проездов, то по обоснованному требованию СК Владелец и (или) Подрядчик обязаны произвести ремонт, восстановление, уборку объектов инфраструктуры, дренажных канав и внутрипоселковых проездов, привести их в первоначальное состояние, существовавшее до нарушения.
  2. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка.
  3. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.
  4. Владелец обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

1. **Подключение к инженерным сетям Поселка.**
   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.
   2. Узлы учета (счетчики) устанавливаются Владельцем на территории Домовладения (в соответствии с Планом застройки). При отсутствии узлов учета (счетчиков) Владельцу может быть отказано в подключении (пользовании) к инженерным сетям и коммуникациям Поселка. Владелец обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей Администрации для инспекции узлов учета и снятия показаний счетчиков. При отказе в доступе к узлам учета, СК вправе приостановить пользование коммуникациями Владельцем.
   3. Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям, на этапе застройки Поселка, осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального участка Владельца и Архитектурным регламентом поселка. Работы, выполняемые на Внутрипоселковых проездах и Объектах инфраструктуры, осуществляет СК, на Индивидуальных участках по согласованию с Владельцем.
   4. 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.

* 1. Для получения возможности подключения очищенного стока ЛОС к поселковой дренажной системе, Владелец обращается с заявлением в СК для получения технических условий на подключение должен выполнить все требования к ЛОС, указанные в разделе №1. настоящего регламента и технических условий, Владелец обращается в СК с заявлением о подключение 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.
  2. Все работы по присоединению к инженерным сетям Поселка на Индивидуальном участке Владельца должны проводиться при участии представителя СК с составлением соответствующих технических актов.
  3. 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).
  4. После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Владелец обязан подписать акт сдачи-приемки работ в СК.
  5. 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 в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ Объекты инфраструктуры, Внутрипоселковые проезды, в том числе, произвести обратную засыпку траншеи с послойным уплотнением, произвести полное восстановление дорожной одежды, покрытий проездов, тротуаров, площадок и газонов, произвести озеленение участка, на котором производились работы в соответствии с документацией на данный вид имущества и т.д.
  6. 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.
  7. 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.

1. **Ответственность за нарушение настоящего Регламента.**

**10.1.** В случае нарушения Регламента виновное лицо, на которое распространяется действие настоящего Регламента, привлекается к ответственности, оплате штрафа и компенсации средств затраченных на устранение нарушения. В случае причинения реального ущерба имуществу других Владельцев либо имуществу юридических лиц на территории Поселка, явившегося результатом противоправных действий виновного лица, а также нанесения вреда здоровью, Владелец, виновный в совершении таких действий, обязан возместить потерпевшему причиненный ему ущерб в полном объеме (финансовов либо устранить факт нарушения собственными силами).

**10.2.** С заявлением (устным или письменным) о фиксации факта нарушения Регламента может обратиться любой Владелец. С заявлением следует обращаться в Сервисную компанию.

**10.3.** Факт нарушения настоящего Регламента оформляется актом, в котором описываются и фиксируются все обстоятельства, послужившие основанием для его составления. В акте в обязательном порядке делается ссылка на нарушение конкретного пункта настоящего Регламента. В случае совершения противоправного действия, повлекшего нанесения реального ущерба имуществу Поселка и/или Владельцев, в акте описывается характер ущерба и поврежденные/испорченные/уничтоженные объекты. Акт составляется и подписывается комиссией, в состав которой должно входить не менее трех человек, при этом не менее двух лиц должны быть представителями административных служб и не менее одного – из числа Жителей Поселка. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых под расписку передается нарушителю Регламента (его представителю), другой – в Сервисную компанию для выдачи квитанции на оплату. В случае отказа нарушителя от подписания Акта о выявленном нарушении, членами комиссии о данном факте делается отметка в Акте.

**10.4.** Лицо, совершившее нарушение положений настоящего Регламента, обязано уплатить начисленную компенсационную выплату в 5-дневный срок с момента получения квитанции.

**10.5.** Дополнительно к оплате компенсации восстановления повреждения имущества в случае нарушения требований, установленных Регламентом, СК вправе требовать 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.

**10.6.** В случае нарушения требований ведения строительных работ (раздел 8, настоящего регламента), Владелец обязан устранить нарушение не позднее 2 недель с даты уведомления о нарушении.

**10.6.1.** В случае не устранения нарушения в указанный срок СК вправе запретить проезд строительной техники, грузового транспорта к участку до момента устранения нарушения.

*Приложение 1:* Уведомление о планируемом строительстве

**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:

Кровля:

Отделка фасадов (материалы/цвет):

Окна (цвет ламинации):

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 |  |