**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 общего пользования Поселка (далее – Регламент) принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории Поселка, заключивших договор с Дачным некоммерческим партнерством «Крокусы» (далее – Партнерство), минимизации конфликтных ситуаций между Пользователями 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 объектов, объединенных общей концепцией, единой территорией с собственной инфраструктурой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район.

**Имущество общего пользования** – объекты инфраструктуры и иное имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения потребностей членов ДНТСН и граждан, ведущих дачное хозяйство в индивидуальном порядке (Пользователь), в пределах территории Поселка в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, организации контрольно-пропускной системы, организации отдыха и иных потребностей, в том числе:

- Земельные участки общего пользования;

- Проезды, проходы от границ коттеджного поселка «Крокусы» до границ индивидуальных дачных участков;

- Контрольно-пропускной пункт;

- Общее ограждение вдоль границ коттеджного поселка «Крокусы»;

**-** Общепоселковые сети и коммуникации

- Автомобильные стоянки, разворотные площадки;

* Уличное освещение;
* Площадки и контейнеры для сбора мусора;
* Детские и спортивные площадки;
* Противопожарное имущество;
* Доски объявлений и др.

**Земли общего пользования** – земельные участки, земли, расположенные в границах территории Поселка, не являющиеся Индивидуальными участками, занятые Имуществом общего пользования.

**Дачное некоммерческое товарищество собственников недвижимости (ДНТСН)** – юридическое лицо, самостоятельно или через уполномоченных представителей осуществляющее деятельность по управлению и обслуживанию территории Поселка, Имуществом общего пользования и Земель общего пользования, в соответствии с действующим законодательством РФ.

**Администрация** – Председатель ДНТСН, члены ДНТСН, а также руководство и сотрудники организации, привлеченной в качестве агента для осуществления функций и полномочий ДНТСН по управлению и контролю над территориями ДНТСН и имуществом общего пользования.

 **Пользователь** – лицо, являющееся собственником или на ином законном праве владеющее и(или) пользующееся земельным участком, расположенным в границах коттеджного поселка «Крокусы» и осуществляющий ведение дачного хозяйства в индивидуальном порядке.

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

**Оборудование** – часть имущества 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-, 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 Имущества 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 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.

**Индивидуальный участок –** земельный участок, принадлежащий гражданину на праве собственности или ином законном основании, расположенный в границах территории коттеджного поселка «Крокусы» и кадастрового квартала 47:03:0810002.

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

**Домостроение, Жилой дом** - 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.

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

**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).

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

**МРОТ**  - минимальный размер оплаты труда. 1 МРОТ равен 100 рублей.

**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 так же 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 так же 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 ДНТСН 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 так же места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

1. **Общие положения.**
	1. Регламент содержит перечень прав и обязанностей Пользователей, а также правил пользования имуществом общего пользования.
	2. Положения Регламента обязательны для всех Пользователей и иных лиц, проживающих и ведущих деятельность на территории Поселка.
	3. Контроль за соблюдением Регламента обеспечивает ДНТСН.
	4. Владельцы обязаны оказывать содействие ДНТСН 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 ДНТСН и договором пользования, заключенным с ДНТСН.
2. **Регламент проживания.**
	1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания.
	2. Пользователь может использовать принадлежащее ему на праве собственности Домостроение для личного проживания и проживания членов своей семьи. Домостроение может быть передано Пользователем 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 Пользователем (собственником указанного участка), ответственность перед ДНТСН и иными Пользователями несет собственник Индивидуального участка.
	4. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Пользователей.
	5. **Пользователь обязан:**
		1. Обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;
		2. не нарушать права и законные интересы иных Пользователей;
		3. бережно относиться к Имуществу общего пользования, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;
		4. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;
		5. не допускать засорения, захламления Имущества общего пользования, примыкающих к его Индивидуальному участку;
		6. не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Имуществе общего пользования, без письменного разрешения ДНТСН и соответствующих уполномоченных организаций;
		7. не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: в будние дни в период между 23:00 и 8:00 часами и в выходные и праздничные дни;
		8. экономно расходовать электрическую энергию на Имуществе общего пользования;
		9. не хранить на Имуществе общего пользования вещества и предметы, загрязняющие окружающую среду, взрывоопасные и легковоспламеняющиеся вещества;
		10. не загромождать Имущество общего пользования;
		11. не размещать объявления в не установленных ДНТСН местах;
		12. 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 ДНТСН и в соответствующую государственную организацию (службу);
		13. самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке;
		14. пользователь, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах, на территории Поселка. Пользователь животного обязан очистить от его экскрементов территорию Поселка;
		15. пользователь 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;
		16. при организации альтернативного выхода (калитки) с территории Индивидуального участка за территорию Поселка, прерывая тем самым замкнутый периметр (ограждение), Пользователь обязан предварительно согласовать оборудование данного выхода с ДНТСН путем получения технических условий, заключения дополнительного соглашения к Договору, подписания соответствующих актов;
		17. в случае не согласованного 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.

**3.6. Пользователям запрещается:**

3.6.1. выгул собак без поводка в общественных местах и на территории ДНТСН, 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. выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах (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. на территории Поселка движение всех видов транспортных средств со скоростью более 30 км/ч. Запрещается длительная стоянка транспортных средств с работающим двигателем. Пользователь обязан соблюдать скоростной режим, установленный в Поселке и введенный решением общего собрания членов ДНТСН и обозначенный соответствующим дорожным знаком;

3.6.6. парковка и хранение транспортных средств на землях общего пользования, за исключением специально отведенных мест парковки;

3.6.7. размещение и хранение личного имущества, строительных материалов, бытовок и т.п. на территории Поселка, без соответствующего разрешения ДНТСН;

3.6.8. мойка транспортных средств и их ремонт в неустановленных для этих целей местах на территории ДНТСН;

3.6.9. без согласования с ДНТСН в границах прилегающего земельного участка устанавливать оборудование, возводить сооружения, оборудовать площадки, высаживать и вырубать кустарники и деревья.

3.7. Пользователь не вправе самостоятельно менять замки и иные устройства на входных дверях и другом имуществе общего пользования.

3.8. Пользователь и иные лица, имеющие право пользования Имуществом общего пользования в Поселке, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка.

3.9. 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.

1. **Застройка и благоустройство Земель общего пользования.**
	1. Застройка и благоустройство земельных участков, предназначенных для размещения Имущества общего пользования, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.
	2. Все работы на Земельных участках общего пользования осуществляются ДНТСН, либо третьими лицами, уполномоченными ДНТСН, 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.
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 Пользователем 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 надземных этажей более двух и отметкой конька кровли выше 12 м над уровнем земли;
		2. строительство блокированных Жилых домов без письменного уведомления ДНТСН;
		3. строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, а именно: минигостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования без письменного разрешения ДНТСН.
		4. застройка территории между Главным фасадом Домостроения и ограждением со стороны проезда исключающая (затрудняющая) противопожарные мероприятия;
		5. устройство индивидуальных скважин, колодцев без письменного последующего уведомления ДНТСН об их создании.
	5. Количество этажей Жилого дома и прочих строений определяется, как сумма всех этажей (при высоте более 1,8м), без учета, подземных, мансардных, цокольных.
	6. Рекомендуется: строительство Домостроений осуществлять со скатными коньковыми кровлями, покрытие кровли выполнять кровельными материалами в цветовой гамме от красного до темно-коричневого цвета. Рекомендуется обращение Домостроений в сторону Проездов треугольными фронтонами, отделка фасадов штукатурными растворами, облицовочными кирпичами, натуральным камнем или декоративными облицовочными панелями, имитирующими вышеперечисленные материалы.
		1. Прокладка дополнительных (в том числе временных) въездов на Индивидуальный участок осуществляется только при согласовании с ДНТСН. ДНТСН вправе запретить указанные действия, если они могут привести к недопустимому изменению внешнего вида Поселка, создать препятствие для Пользователей, а так же в случае если используемое конструктивное решение может повредить инженерные сети или затруднить их использование другими Пользователями.
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 ДНТСН (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.
	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, в коричневой цветовой гамме и высотой до 2 м. Ограждение между Индивидуальными участками выполняется по согласованию между соседями, вид и конструкция ограждения выбирается Пользователями соседних Индивидуальных участков самостоятельно. При отсутствии согласия между Пользователями по виду и конструкции ограждения, устанавливается конструкция ограждения, утвержденная ДНТСН.
	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. Так же не допускается «выход» живой изгороди за Красную линию Индивидуального участка.
	5. На Индивидуальном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца при условии соблюдении санитарных норм и получения разрешительных документов в соответствующих государственных службах, с последующим письменным уведомлением ДНТСН.
	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. Въезды на Индивидуальные участки устраиваются в соответствии со схемой въездов. Выезд из гаража может примыкать непосредственно к Красной линии Проезда.
	8. При площади твердых покрытий более 20% от площади Индивидуального участка, включая площадь застройки, Пользователь обязан обеспечить очистку и отвод ливневых стоков с территории Индивидуального участка во внутрипоселковую дренажную систему.
	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 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 укрепленнойполосы 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. Пользователь 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 ДНТСН 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 ДНТСН.
	2. Весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован в границах Индивидуального участка и вывезен за счет Пользователя или распределен по Индивидуальному участку.
	3. Если иной порядок не установлен ДНТСН, 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 Пользователь и (или) Подрядчик.
	4. Если в результате действий Пользователя или привлеченного им подрядчика на Индивидуальном участке происходит загрязнение Имущества и Земель общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальном участке, то по обоснованному требованию ДНТСН Пользователь и (или) Подрядчик обязаны производить уборку Имущества и Земель общего пользования, приводить их в первоначальное состояние, существовавшее до нарушения.
	5. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных Проездов, обозначенных ДНТСН специальными знаками, либо на специальном плане, размещенном на информационном щите Поселка.
	6. Стоянка машин и техники допускается только на территории Индивидуального участка или на специально отведенных площадках.
	7. Погрузка, выгрузка и иные работы спецтехники должны осуществляться только на территории Индивидуального участка.
	8. Чистка и промывка спецтехники производится исключительно в границах Индивидуального участка.
	9. Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.
2. **Подключение к инженерным сетям Поселка.**
	1. В Поселке предусмотрены следующие инженерные сети:

- единая внутрипоселковая дренажная система открытого типа, совмещенная с системой отвода поверхностных стоков;

- внутрипоселковая электрическая сеть.

* 1. Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка осуществляется уполномоченными представителями ДНТСН. Все работы по подключению к инженерным сетям Поселка осуществляются за счет Пользователя.
	2. Узлы учета (счетчики) устанавливаются Пользователем 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. Пользователь обязан обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей Администрации для инспекции узлов учета и снятия показаний счетчиков. При отказе в доступе к узлам учета, ДНТСН вправе приостановить пользование коммуникациями Пользователем.
	3. Подключение Домостроения и прочих строений на Индивидуальном участке к инженерным сетям на этапе застройки Поселка осуществляется в соответствии с Планом застройки Индивидуального участка Пользователя. Работы, выполняемые на Землях общего пользования, осуществляет ДНТСН, на Индивидуальных участках по согласованию с пользователем.
	4. Для подключения Домостроения на Индивидуальном участке к инженерным сетям Поселка, Пользователь обязан:

- получить технические условия на подключение к инженерным сетям в ДНТСН 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 ДНТСН, 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 Пользователь обращается с заявлением в ДНТСН для получения технических условий на подключение. Выполнив все требования технических условий, Пользователь обращается в ДНТСН с заявлением о подключение стока ЛОС в поселковую дренажную систему. В приложении к заявлению о подключении Пользователь обязан представить документы, подтверждающие соответствия ЛОС предъявляемым к ней требованиям (разрешительные документы, гигиенические заключения, сертификаты). Пользователь обязан строго соблюдать правила эксплуатации ЛОС, в случае выявления ДНТСН факта нарушения правил эксплуатации, сток ЛОС Пользователя отключается силами ДНТСН от поселковой дренажной системы с выставлением предписания об устранении нарушений.
	2. Все работы по присоединению к инженерным сетям Поселка на Индивидуальном участке Пользователя должны проводиться при участии представителя ДНТСН с составлением соответствующих технических актов.
	3. Для контроля над проведением работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Пользователь обязан не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала работ сообщить об этом в ДНТСН (письменно или по электронной почте с обязательным телефонным уведомлением).
	4. После окончания производства работ по подключению к инженерным сетям Поселка, Пользователь обязан подписать акт сдачи-приемки работ в ДНТСН.
	5. Если иное не установлено ДНТСН, после проведения работ по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения Поселка, Пользователь обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней привести в первоначальное состояние нарушенные при проведении работ Имущество и Земли общего пользования, 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.
1. **Ответственность за нарушение настоящего Регламента.**
	1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, ДНТСН вправе требовать и/или:

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

- уплаты в ДНТСН штрафа в размере, установленном Регламентом за допущенное нарушение: за первичное нарушение – предупреждение; за повторное – 10 МРОТ; за трехкратное – 20 МРОТ; за четырехкратное и выше – 100 МРОТ;

- в случае повреждения имущества ДНТСН, Имущества и Земель общего пользования, или имущества Пользователей, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

Контроль над соблюдением Регламента осуществляет ДНТСН или уполномоченные ей лица.

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:

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 |  |