|  |
| --- |
| **Приложение № 4 к**  **договору о пользовании земельными**  **участками и объектами инфраструктуры** |

**Регламент о пользовании и инспекции**

**элементов внутрипоселковой дренажной системы**

**с функцией отвода очищенных бытовых стоков**

Настоящий Регламент о пользовании и инспекции элементов внутрипоселковой дренажной системы с функцией отвода очищенных бытовых стоков (далее – «**Регламент**») принят в связи с вводом в эксплуатацию единой внутрипоселковой дренажной системы, совмещенной с системой отвода поверхностных стоков (далее – **«Дренажная система»**), в целях обеспечения возможности подключения Пользователя и пользования Дренажной системой, контроля за осуществлением эксплуатации Дренажной системы и ее элементов.

1. **Основные понятия.**

**Поселок/Коттеджный поселок «Любимово» -**  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, Тосненский р-н, массив Федоровское, в границах кадастрового квартала 47:26:0108001.

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

**Индивидуальный участок –** земельный участок, принадлежащий гражданину на праве собственности или ином законном основании, расположенный в границах территории коттеджного поселка «Любимово» и кадастрового квартала 47:26:0108001.

**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.

**Объекты общего пользования** – входящие в территорию земельного массива коттеджного поселка «Любимово» земельные участки, а так же 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.).

**Земли общего пользования** – земельные участки, земли, расположенные в границах территории Поселка, не являющиеся Индивидуальными участками, занятые Объектами общего пользования, в частности, земельные участки, перечисленные выше в определении «Объектов общего пользования».

**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 так же персонал СК, заключившие трудовые договоры с СК, подчиняющиеся Руководителю, а так же 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.

**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.

**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.

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

1. **Права и обязанности Пользователя.**
   1. Пользователь вправе осуществить подключение собственного Домовладения, с расположенными на нем индивидуальной дренажной системой и ЛОС к Дренажной системе только в соответствии с Техническими условиями подключения к внутрипоселковой дренажной системе с функцией отвода очищенных бытовых стоков, которые Пользователь обязан получить в СК или в уполномоченном органе.
   2. Работы по подключению к Дренажной системе выполняются в присутствии представителя СК. Самовольное подключение (врезка) к Дренажной системе не допускается и влечет негативные последствия для Пользователя, указанные в п.3.6 настоящего Регламента.
   3. По требованию представителей СК, Пользователь должен представить паспорта, сертификаты и иную техническую документацию относительно установленных/устанавливаемых Пользователем систем индивидуальной дренажной системы и ЛОС.
   4. Пользователь обязан содержать находящееся в его собственности (согласно схеме врезки) индивидуальную дренажную систему и ЛОС в надлежащем состоянии и осуществлять все виды их ремонта за свой счет.
   5. Пользователь не вправе отводить иные стоки в Дренажную систему, кроме талых и ливневых вод и очищенных бытовых стоков (с помощью ЛОС), соответствующих СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». Ответственность за соблюдение санитарных и гигиенических норм сбрасываемых стоков несет Пользователь.
   6. Пользователь не вправе превышать очищающую способность ЛОС, указанную в технической документации на ЛОС, а также выполнять требования производителя ЛОС к их эксплуатации, в том числе менять соответствующие расходные материалы, производить чистку, ремонт или замену отдельных элементов ЛОС согласно рекомендациям производителя ЛОС.
   7. Пользователь не должен допускать сброс в Дренажную систему стоков с содержащимися в них веществами, которые могут засорять и (или) оказывать разрушающее воздействие на материалы трубопроводов, колодцев, решеток, а так же отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев и других сооружениях Дренажной системы, а также негативно влиять на состояние окружающей природной среды. Не допускается сбрасывать в Дренажную систему стоки, не соответствующие, в частности СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод». В случае сброса стоков, с указанными загрязняющими веществами и (или) не соответствующими СанПиН 2.1.5.980-00 СК вправе отключить индивидуальную дренажную систему Пользователя от Дренажной системы.
   8. Пользователь должен обеспечивать беспрепятственный доступ представителей СК к элементам индивидуального дренажа (в том числе к инспекционным колодцам, ЛОС, дренажным трубам, приборам учета, опломбированным элементам), для контроля их исправности, характеристик, пропускной способности, для проверки соблюдения условий эксплуатации, превышения предельно допустимых концентраций вредных веществ, которые могут оказать негативное влияние на целостность и (или) функционирование Дренажной системы в целом.
   9. Не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до начала выполнения работ Пользователь должен известить СК о работах, проводимых на элементах индивидуальной дренажной системы и ЛОС Домовладения Пользователя, способных повлиять на объемы водоотведения и (или) функционирование Дренажной системы в целом.
   10. Пользователь должен выполнять предписания СК по замене и (или) ремонту элементов индивидуальной дренажной системы и ЛОС Пользователя, в случае неисправностей, способных повлиять на нормальную работу Дренажной системы.
   11. Пользователь обязан устранить допущенное по его вине нарушение в срок, установленный в предписании СК за счет собственных средств.
   12. Пользователь обеспечивает сохранность установленных СК контрольных пломб на элементах индивидуальной дренажной системы и ЛОС. В случае срыва пломб, установленных на крышках инспекционных колодцев, а также не допуска на территорию Домовладения представителей СК или соответствующих контролирующих государственных органов в целях контроля, Пользователь признается виновным в совершении нарушения без каких-либо иных доказательств.
   13. Стоимость работ/услуг, связанных с установлением (фиксацией) и ликвидацией последствий выявленных нарушений, произошедших по вине Пользователя, оплачивается Владельцем, в случае выполнения таких работ/услуг СК, Пользователь компенсирует указанные затраты.
   14. Пользователь обеспечивает контроль качества воздуха в индивидуальной дренажной системе и ЛОС органолептическим методом (т.е. на основе анализа восприятий органов чувств, в частности — зрения, обоняния), для того чтобы не допускать неприятного запаха, распространяющегося на территории соседних земельных участков, свидетельствующего о возможной неисправности ЛОС, либо нарушениях состава стоков.
2. **Права и обязанности СК.**
   1. СК обеспечивает прием поверхностных стоков и очищенных ЛОС бытовых стоков от Домовладения Пользователя в Дренажную систему в соответствии Регламентом.
   2. СК осуществляет контроль за качеством поверхностных стоков и очищенных ЛОС бытовых стоков, отводимых с Домовладения Пользователя в Дренажную систему, путем отбора проб из инспекционных колодцев Пользователя, а также органолептическим методом.

В случае выявления резкого неприятного запаха, представителя СК вправе временно ограничить пользование Дренажной системой до устранения нарушения. Отбор проб проводится в присутствии Пользователя или его представителя при наличии признаков возможного нарушения Регламента (в частности, зафиксированного сброса в Дренажную систему веществ, которые могут затруднить или сделать невозможной работу Дренажной системы, веществ, не соответствующих СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод», а также наличие резкого неприятного запаха из инспекционных колодцев). Анализ стоков проводит независимая аккредитованная лаборатория. С результатами контрольного анализа стоков СК ознакамливает Пользователя для принятия необходимых мер. В случае не соответствия результатов лабораторного анализа требованиям к поверхностным стокам и (или) к очищенным ЛОС бытовым стокам Домовладения Пользователя, Пользователь обязуется компенсировать СК работы/услуги лаборатории, а также уплатить предусмотренные п.4.12. Регламента штрафы.

* 1. СК проводит опломбирование инспекционные колодцы Пользователя.
  2. СК вправе издавать предписания, касающиеся совершения им действий, необходимых для нормального функционирования Дренажной системы.
  3. При наложении соответствующим контролирующим органом на СК штрафа за превышение содержания вредных веществ в Дренажной системе и за иные нарушения, повлекшие наложение штрафа, СК вправе в порядке регресса требовать возмещения оплаченного штрафа с Пользователя. Причинная связь между действиями Пользователя по сбросу в Дренажную систему недопустимых веществ и (или) сверх установленных пределов и за иные нарушения, повлекшие наложение штрафа, может устанавливаться на основе взятия проб из инспекционных колодцев Пользователя и составления СК и Владельцем акта о выявленном нарушении, который может составляться представителями СК без участия Пользователя, но с привлечением к составлению третьего лица, с приложением результатов независимой экспертизы, если Пользователь отказывается от его подписания.
  4. СК вправе прекратить или ограничить прием поверхностных стоков и очищенных ЛОС бытовых стоков, предварительно уведомив Пользователя, в следующих случаях:

3.6.1. Не выполнения Технических условий подключения при подключении или отклонения от них в период пользования Дренажной системой;

3.6.2. Самовольного пользования (самовольной врезки) Дренажной системой;

3.6.3. Получения предписания или решения местных служб госсанэпиднадзора и иных контролирующих органов;

3.6.4. Проведения работ по присоединению новых абонентов;

3.6.5. Проведения планово-предупредительного ремонта;

3.6.6. Аварийного и неудовлетворительного состояния индивидуальной дренажной системы и (или) ЛОС Пользователя;

3.6.7. При неуплате Пользователем эксплуатационных и иных платежей, в случаях, установленных Договором пользования;

3.6.8. Не допуска Пользователем представителя СК к осмотру узлов индивидуальной дренажной системы и ЛОС Пользователя (устройств, инспекционных колодцев и других элементов) для взятия проб из инспекционных колодцев и (или) на территории Домовладения, проведения натуральных замеров, установки пломб, выполнения других видов работ по предписанию СК;

3.6.9. В случае, указанном в п.п. 2.2, 2.7. и 3.2. Регламента.

3.7. Прием поверхностных сточных вод и (или) очищенных ЛОС бытовых стоков восстанавливается после устранения Пользователем нарушений, указанных в п.п. 3.6.1., 3.6.2., 3.6.3., 3.6.6., 3.6.7., 3.6.8., 3.6.9. Регламента и компенсации Пользователем стоимости работ (услуг), выполненных СК по расценкам СК и (или) оплаченных СК третьим лицам за работы (услуги) по отключению и включению абонентских устройств и сооружений для присоединения к Дренажной системе.

3.8. СК имеет право прекратить полностью или частично прием поверхностных сточных вод и (или) очищенных ЛОС бытовых стоков без предварительного уведомления Пользователя в случаях:

3.8.1. Стихийных явлений, повлекших за собой остановку или снижение производительности сооружений Дренажной системы;

3.8.2. Аварий на сооружениях Дренажной системы;

3.8.3. При получении предписания или решения местных служб Госсанэпиднадзора, контролирующих и иных государственных органов.

3.9. 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, а так же в случае если оно препятствует реализации прав других владельцев.

1. **Ответственность за нарушение Регламента.**

4.1. При выявлении нарушений со стороны Пользователя в отношении него применяются следующие штрафные санкции:

- 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.

4.2. Контроль за соблюдением Регламента осуществляет представители СК или уполномоченные ими лица.