Приложение № 2
К Правилам проживания в Поселке

УТВЕРЖДЕНО:
Решением Общего собрания
№_____ от «___»_____201__г.

СОГЛАСОВАНО:
Председатель Правления
ДНП "Никольские Озера"
№_____ от «___»_____201__г.
_____ /С.Г. Гамов/

Регламент

застройки территории Посёлка, строительства (реконструкции) и ремонта объектов индивидуальной жилой застройки

1. Содержание

№ п/п	Наименование	Страницы
1.	Содержание	2
2.	Общие положения	3-4
3.	Проведение подготовительных работ	4-5
4.	Проведение работ по строительству (реконструкции), ремонту и иным видам работ	5-7
5.	Ответственность за несоблюдение настоящего Регламента	7-8
6.	Штрафные санкции	8

2. Общие положения.

2.1. Регламент застройки территории Посёлка, строительства (реконструкции) и ремонта объектов индивидуальной жилой застройки (далее – Регламент) разработан с учетом требований нормативных документов Российской Федерации (РФ) и утвержден в качестве действующего внутреннего Регламента на территории Поселка. Положения настоящего Регламента применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Поселка, с участием Собственников/Пользователей и иных лиц, выполняющих подготовительные работы, строительство (реконструкцию), ремонт и иные виды работ (услуг) (далее – Работ) на территории Поселка в том числе на индивидуальных земельных участках Собственников. Действие настоящего Регламента распространяется как на период строительства Поселка, так и на период его последующей эксплуатации.

2.2. Застройка индивидуальных земельных участков должна производиться с учетом сложившегося архитектурного облика Поселка в соответствии с требованиями градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивать безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил природопользования и техники безопасности.

2.3. Собственник обязан соблюдать требования Градостроительного плана застройки Поселка и настоящего Регламента, являющегося Приложением №2 к Правилам проживания в Поселке. Собственник обязан обеспечивать и контролировать соблюдение настоящего Регламента лицами, привлеченными им для выполнения Работ.

2.4. Проектирование и строительство жилых домов и иных строений на индивидуальных земельных участках Собственниками осуществляется самостоятельно с учетом планировочных ограничений, установленных действующим законодательством РФ, строительных норм и правил, в том числе:

- Градостроительным Кодексом РФ;
- Земельным Кодексом РФ;
- СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»;
- СП 11-106-97* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан;
- ППБ-01-93 "Правила пожарной безопасности в Российской Федерации";
- ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности);
- МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем одноквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»;
- НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- ФЗ РФ от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- ФЗ РФ от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"; СанПин 42-128-4690-88 санитарные правила содержания территорий населенных пунктов;
- настоящим Регламентом.

2.5. На индивидуальных земельных участках допускается строительство одноквартирных дачных/жилых домов этажностью не более 3 этажей, включая мансарду, частных гаражей, бань, иных вспомогательных сооружений и малых архитектурных форм (беседки, скамейки, цветники, барбекю, детские зоны пр.).

2.6. На индивидуальных земельных участках не допускается строительство сблокированных домов, зданий и сооружений нежилого назначения, в том числе коммерческого (мини-гостиницы,

магазины и иные объекты). Строительство зданий и сооружений общественного назначения (помещения для охраны, административное здание, магазин и др.) осуществляется на отведенных для этих целей участках, по разработанным проектам, в соответствии с требованиями СП 53.13330.2011.

2.7. Жилые дома и строения должны быть выполнены по возможности из негорючих материалов, в случае выполнения строений из калиброванного бруса, бревна, строение должно быть обработано соответствующими огнезащитными составами.

2.8. Собственники обязаны сохранять межевые, геодезические, газовые и другие специальные знаки, установленные на индивидуальных земельных участках и Придомовой территории.

2.9. Собственник при найме подрядной организации или частной бригады (далее – Подрядчик) на работы обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ. Подрядчики должны иметь лицензии и допуски на право проведения Работ, соблюдать пожарные, санитарно-гигиенические и экологические требования, а также время проведения работ, указанное в п. 4.2.3. настоящего Регламента. Собственник несет ответственность за соблюдение рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия рабочих во время их нахождения на территории Поселка.

2.10. Подготовка и проведение Работ не должны нарушать права других Собственников.

2.11. При производстве Работ обязательным является обеспечение беспрепятственного доступа на застраиваемый земельный участок органам государственного и муниципального надзора и контроля по их требованию.

3. Проведение подготовительных работ

До начала строительных (реконструкции), ремонтных и иных работ Собственнику необходимо:

3.1. Иметь действующие или получить технические условия (ТУ) в Правлении ДНП на подключение к инженерным системам Поселка.

3.2. Направить в Правление ДНП письменный запрос для оформления допуска на территорию Поселка Подрядчика, привлекаемого для проведения Работ. В запросе указываются название организации, ее юридический и фактический адрес, реквизиты, список сотрудников (работников бригады), допущенных к выполнению Работ. К запросу прикладывается копия доверенности на ответственного представителя Собственника, оформленной в простой письменной форме;

Пропуск оформляется на каждое физическое лицо, допущенное к выполнению Работ на земельном участке физического лица и транспортное средство, въезд которого необходим для производства Работ с целью соблюдения контрольно-пропускного режима на территории Посёлка.

Порядок оформления пропусков прописан в разделе 11 «Правила безопасности проживания и соблюдения пропускного режима» Правил проживания в коттеджном поселке «Никольские Озера» (далее – Правила проживания).

3.3. Во избежание конфликтных ситуаций предварительно уведомить Собственников соседних земельных участков места размещения, возводимых строений и сооружений (в том числе временных) на своем земельном участке.

3.4. Провести инструктаж Подрядчика, занятого при производстве Работ в соответствии с Правилами проживания и настоящим Регламентом.

3.5. Установить необходимое количество биотуалетов на земельном участке и обеспечить их своевременное обслуживание. Устройство не герметичных выгребных ям не допускается.

3.6. Выполнить организацию временного электроснабжения согласно требованиям ПУЭ (Правила устройства электроустановок), при этом оборудовать и согласовать с Администрацией ДНП узел учета потребления электроэнергии. Обеспечить равномерное распределение нагрузок по фазам.

3.7. Временное хранение строительного мусора осуществлять на своем земельном участке в специальном контейнере или мешках. Размещение контейнера на проезжей части не допускается. Своевременно вывозить строительный мусор, не допуская захламления участка.

3.8. Оборудовать въезд на индивидуальный участок с дороги общего пользования из железобетонных плит. Выезд транспорта с участка с грязными колесами запрещается.

3.9. Обеспечить наличие на строительной площадке аптечки и других средств оказания первой медицинской помощи.

3.10. Оборудовать строительную площадку первичными средствами пожаротушения.
3.11. Ответственный представитель Подрядчика проходит вводный инструктаж в Правлении ДНП.

4. Проведение работ по строительству (реконструкции), ремонту и иным видам работ

4.1. Застройка индивидуальных земельных участков Собственников осуществляется в соответствии с СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*».
4.1.1. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м и не менее чем на 3 м – от проездов.
4.1.2. Гаражи автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому или хозяйственным постройкам.
4.1.3. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.
4.1.4. Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными как на смежных земельных участках, так и на противоположных сторонах проезда, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций, должны быть не менее, указанных в Таблице 1.

Таблица 1. Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках.

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

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

- от жилого строения (или дома) - 3 м;
- от других построек - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Деревья, высаживаемые на участках не должны нарушать инсоляцию (освещенность) соседних участков и расположенных на них строений.
4.1.6. Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома, постройки или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (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.).
4.1.7. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Организация стока дождевой воды с крыш на соседние участки не допускается.
4.1.8. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м).

4.1.9. Минимальное расстояние от жилого строения (или дома) до бани-сауны должно быть 8 м. Указанное расстояние должно соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

4.2. При производстве Работ не допускается:

4.2.1. Нахождение рабочих на территории Поселка без пропуска и паспорта (документа, его заменяющего).

4.2.2. Нахождение сотрудников Подрядчика вне земельного участка, на котором осуществляются Работы.

Обеспечение таких работников строительными материалами, оборудованием, продуктами осуществляется на автотранспорте, въезжающем на территорию Поселка по заявкам Собственника или ответственного лица в соответствии с пропускным режимом Поселка. Вышеуказанное требование не распространяется на обслуживающий персонал, нанятый Собственником (няни, сторож и пр.) и имеющий соответствующие пропуска, а также сотрудников подрядной организации, привлеченной для обслуживания и поддержания жизнедеятельности Поселка.

Сотрудникам Подрядчика категорически запрещается:

- проносить/провозить алкогольную продукцию;
- находиться в нетрезвом состоянии;
- принимать наркотические вещества;
- курить в бытовых помещениях;
- прикармливать и содержать собак, кошек и другие виды животных;
- использовать спортивные площадки.

Количество проживающих рабочих на строительной площадке должно строго соответствовать заявленному количеству работающих на данном объекте.

Лица, выявленные в алкогольном или наркотическом опьянении, подлежат удалению с территории Поселка без права возврата.

4.2.3. Производить любые шумные работы и мероприятия в рабочие дни с 21.00 часов до 8.00 часов, в субботу с 18.00 до 10.00 часов; с 13.00 до 15.00 часов – ежедневно; в воскресенье – вне зависимости от времени суток.

4.2.4. Использование хозяйственно-бытовой канализации для сброса несанкционированных стоков;

4.2.5. Сжигание строительного мусора;

4.2.6. Складирование строительного мусора, грунта и строительных материалов за пределами участка.

Вывоз лишнего грунта и строительного мусора осуществляется Собственником самостоятельно за границы Поселка в специально отведенные места.

4.2.7. Производство земляных работ за пределами земельного участка без согласования с Администрацией ДНП;

4.2.8. Прохождение на территорию Поселка гусеничной техники (за исключением техники на неметаллических гусеницах);

4.2.9. Устройство заграждений и других препятствий на дорогах и проездах;

4.2.10. Огораживание трассы инженерных сетей, препятствующее доступу к ним обслуживающего персонала Поселка;

4.2.11. Действия, которые могут причинить повреждения инженерным коммуникациям Поселка;

4.2.12. Мойка автотранспорта и другой техники вне специально отведенного места для помывки колес на земельном участке Собственника;

4.2.13. Слив отработки из бетоновозов, помимо обустроенных мест на земельном участке Собственника;

4.2.14. Загрязнение дорог общего пользования;

4.2.15. Демонтаж секций внешнего забора Поселка.

4.3. Стоянка автомашин, задействованных в ходе проведения Работ, допускается только на территории участка Собственника или на специально отведенных площадках. Если во время работы или передвижения спец. автотехники или автомобилей был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, столбам или другим объектам инфраструктуры Поселка, на Собственника и Подрядчика (солидарно), возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба. Разрешенная скорость движения грузового транспорта и спецтехники на территории Поселка - 20 км/ч.

4.4. Все строительные площадки во время проведения Работ должны быть оборудованы средствами пожаротушения.

4.5. На период строительства застраиваемый участок должен быть огорожен временным ограждением высотой 1,8 – 2,0 м. Во время проведения Работ заборы и калитки домовладений должны находиться в исправном состоянии и быть закрытыми.

4.6. Проведение любых работ на придомовой территории (земляные, строительные, посадка деревьев и пр.) необходимо согласовать с Администрацией ДНП. Рекультивация земель на придомовой территории осуществляется Собственником самостоятельно. Ответственность за повреждение инженерных сетей возлагается на Собственника, по вине которого или его доверенных лиц произошло повреждение.

4.7. В случае прилегания к территории участка Собственника водного объекта, не допускается его загрязнение при проведении строительных, ремонтных и иных работ.

4.8. Не допускается загрязнение, захламление и ухудшение плодородного почвенного слоя на земельных участках.

4.9. Вывоз строительных материалов производится только в светлое время суток, при наличии письменного разрешения, выданного Собственником. За сохранность строительного материала несет ответственность Подрядчик.

4.10. В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован с заинтересованными техническими службами (ГУП МО «Мособлгаз»), а также с Правлением ДНП.

5. Ответственность за несоблюдение настоящего Регламента

5.1. В случае несоблюдения требований настоящего Регламента, Собственник несет ответственность в соответствии с Гражданским, Земельным, Лесным и Водным кодексами РФ.

5.2. В случае несоблюдения процедуры согласования Работ на индивидуальном земельном участке и/или непредставления необходимых сведений, предоставление ложных/ошибочных сведений, невыполнения требований по подготовке и проведению Работ (п.п. 3.2., 3.3., 3.5., 3.6., 4.6., 4.10., данного Регламента), Правление ДНП оставляет за собой право не допускать на территорию Поселка машины, строительную технику, строительные материалы, рабочих, а так же выдворять за пределы КП посторонних лиц, технику осуществляющих строительство с нарушением требований настоящего Регламента.

5.3. В случае наличия факта нарушения настоящего Регламента, сотрудник Правления ДНП или сотрудник Охраны фиксирует факт нарушения путем составления Акта регистрации с указанием места, времени, характера нарушения. Указанный Акт является основанием для вынесения предписания Правлением ДНП Собственнику об устранении нарушения и взыскания с него штрафа в сумме, указанной в разделе «Штрафные санкции» за соответствующее нарушение.

5.4. В случае неисполнения Собственником требований, указанных в предписании, проводимые Собственником Работы могут быть приостановлены Правлением ДНП до момента устранения нарушения или ликвидации ущерба, нанесенного объектам инфраструктуры Поселка, либо оплаты суммы на его ликвидацию. При этом въезд на территорию Поселка всем автомобилям Собственника – должника, включая автомобили членов его семьи, гостей, строителей, грузовые автомобили и т.п., может быть ограничен. При этом проход Собственника на территорию Поселка не ограничивается.

5.5. Оплата штрафных санкций не исключает обязанность Собственника по оплате ущерба, нанесенного им объектам инфраструктуры Поселка. Ущерб Собственником оплачивается отдельно, в сумме, требуемой на восстановление, или восстанавливается собственными силами под контролем представителя Администрации ДНП в срок, указанный в предписании.

6. Штрафные санкции

За несоблюдение требований, установленных настоящим Регламентом, Правление ДНП может наложить на Собственника штраф в размере:

Нарушение требований, установленных пунктами Регламента	Размер штрафа (руб.)
п.п. 4.2.13.; 4.7.;	10 000
п.п. 3.6.;3.8.; 3.10.; 4.6.;	5 000
п.п. 2.8.; 2.9.;3.5.; 3.7.; 4.2.2.; 4.2.3.; 4.2.5. - 4.2.7.; 4.2.9.- 4.2.12.; 4.2.14.;4.2.15.; 4.3.; 4.8.;	3 000