**РЕГЛАМЕНТ**

проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом и объектами инфраструктуры клубного поселка "Лесной остров"

Настоящий Регламент проживания, проведения строительных работ и пользования имуществом и объектами инфраструктуры закрытого поселка "Лесной остров" (далее - Регламент) принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории клубного поселка «Лесной остров», заключивших договор с Эксплуатационной компанией (далее - ЭК), 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. Общие положения.**

1.1. Регламент содержит перечень прав и обязанностей Владельцев земельных участков, а также правил по пользованию Объектами общего пользования и Землями общего пользования.

1.2. Положения Регламента обязательны для всех Владельцев земельных участков и иных лиц, проживающих и ведущих деятельность на территории Поселка.

1.3. Контроль за соблюдением Регламента обеспечивает Эксплуатационная компания.

1.4. Владельцы обязаны оказывать содействие Эксплуатационной компанией и ее сотрудникам в осуществлении контроля за соблюдением Регламента.

1.5. Все финансовые взаимоотношения участников застройки Поселка регулируются иными нормативными актами, договорами, соглашениями, документами.

1.6. По вопросам, не отраженным в настоящем Регламенте, следует руководствоваться действующим законодательством и другими нормативными документами ЭК и договором услуг с ЭК.

**2. Регламент проживания.**

2.1. Домостроение должно использоваться исключительно для проживания.

2.2. 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.

2.3. В случае ненадлежащего выполнения арендатором, нанимателем, иным пользователем Индивидуального участка обязанностей, возложенных на него Владельцем (собственником указанного участка), ответственность перед ЭК и иными Владельцами несет собственник Индивидуального участка.

2.4. Индивидуальный участок может быть использован для осуществления надомной работы, если таковая не нарушает прав и охраняемых законом интересов других Владельцев.

2.5. Владелец обязан:

2.5.1. обеспечивать использование Индивидуального участка по его целевому назначению;

2.5.2. не нарушать права и законные интересы иных Владельцев;

2.5.3. бережно относиться к Объектам общего пользования, не допускать их порчи, разрушения и уничтожения;

2.5.4. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием, санитарно-гигиенические правила;

2.5.5. своевременно приводить в порядок принадлежащий ему Индивидуальный участок;

2.5.6. не засорять и не загромождать Объекты общего пользования, примыкающие к его Индивидуальному участку;

2.5.7. не устанавливать телевизионные антенны, электро- и телефонные провода, иные устройства и оборудование на Объектах и Землях общего пользования, без письменного разрешения ЭК и соответствующих уполномоченных организаций;

2.5.8. не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум и звуковой дискомфорт для соседних участков: Уровень шума в выходные дни: с 23-00 до 09-00 не должен превышать 40 дБ, а с 23-00 до 9-00 – 30 дБ. В рабочие дни: с 22-00 до 06-00 не должен превышать 40 дБ, а с 22-00 до 6-00 – 30 дБ,

2.5.12. не вывешивать объявления в не установленных ЭК местах;

2.5.13. в случае, если на Индивидуальном участке Владелец отсутствует длительное время (более трех месяцев) и будут проживать гости, либо участок будет сдан в аренду, или иное пользование, Владелец обязан уведомить об этом ЭК.

2.5.14 самостоятельно оплачивать и производить вывоз строительного мусора при проведении ремонтных работ на принадлежащем ему Индивидуальном участке.

2.5.15. Владелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила содержания животных в городах и населенных пунктах;

2.5.16. владелец животного обязан очистить от его экскрементов территорию Объектов и Земель общего пользования;

2.5.17. 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.

 2.6. Владельцам запрещается:

2.6.1. выгул собак без поводка в общественных местах и на Землях общего пользования, а собак, имеющих высоту в холке более 40 см. без поводка и без намордника.

2.6.2. выгул собак на детских и спортивных площадках, в местах проведения культурно-массовых и спортивных мероприятиях (за исключением собак-поводырей и служебных собак).

2.6.3. 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.

2.6.4. содержание на Индивидуальных участках пчел, крупного и мелкого скота (разрешено только содержание птиц).

2.6.5. сжигание строительного мусора.

2.6.7. мойка транспортных средств и их ремонт в неустановленных для этих целей местах и на Землях общего пользования.

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

 2.7. Владелец не вправе самостоятельно менять замки и иные устройства на электрических ящиках расположенных на столбах и других Объектах общего пользования.

 2.8. В случае потери (порчи) необходимых для жизни в Поселке предметов (ключей, пропусков и т.д.) Владелец вправе обратиться в ЭК для получения за установленную плату дубликата необходимого предмета.

 2.9. Прилегающий земельный участок должен содержаться в чистоте и порядке. Владелец и иные лица, имеющие право пользования Объектами общего пользования в Поселке, должны воздерживаться от действий, приводящих к загрязнению или загромождению прилегающего земельного участка, в том числе прилегающего земельного участка расположенного за границей поселка. Содержание и благоустройство территории будет производиться за счет собственника.

 2.10. В случае нанесения ущерба Объектам общего пользования или Землям общего пользования при пользовании транспортным средством его владелец обязан своими силами и за свой счет устранить причиненный ущерб и компенсировать ремонт поврежденных объектов.

**3. Застройка и благоустройство Земель общего пользования.**

3.1. Застройка и благоустройство земельных участков, предназначенных для размещения Объектов общего пользования, осуществляется в соответствии с отдельными проектами по каждому участку или сооружению.

3.2. Все работы на Земельных участках общего пользования осуществляются ЭК, либо третьими лицами, уполномоченными ЭК, в т.ч. ограждение территории (внешнего периметра) поселка, строительство проездов и прокладка инженерных сетей к Индивидуальным участкам в соответствии с проектом планировки Поселка. Съезды к Индивидуальным участкам строятся Владельцем самостоятельно и за его счет

**4. Планировка и застройка индивидуальных участков.**

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

4.2. Индивидуальные участки предназначены для строительства домов, попадающих под область применения СНиП 2.08.01-89 и СНиП 11-3-79.

4.3. На Индивидуальных участках запрещается:

4.3.1. Максимальная высота основного строения от уровня пола первого этажа:

- до верха плоской кровли – 13 м

- до конька скатной кровли - 15 м.

4.4.2. строительство зданий, строений и сооружений нежилого назначения, мини-гостиниц, магазинов и иных объектов для коммерческого использования без письменного разрешения ЭК.

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

**5. Проведение строительных работ.**

5.1. До начала строительных работ, по согласованию с ЭК на Индивидуальном участке должны быть установлены биотуалет или туалетная кабина или выгребная яма. Запрещено сжигание строительного мусора.

 Застройщик до начала любых строительных работ обязан провести межевание и вынос межевых точек на месте в присутствии представителя Управляющей компании, а также обеспечить бетонирование межевых точек. В случае утери установленных, но не забетонированных межевых точек, Эксплуатационная компания ответственности за утерю межевых точек не несет! В случае установки забора и иных строений без уточнения межевых точек и нарушения вследствие невыполнения указанных предписаний прав третьих лиц, Застройщик обязан будет в течение 30 (тридцати) рабочих дней устранить все нарушения за свой счет (в т.ч. перенос зданий, построенных без соблюдения требований СНиП и регламента)

5.2. Подрядчик (физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы на территории Индивидуального участка) обязан выполнять предписания ЭК.

5.3. 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.

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

5.5. По мере загрязнения по обоснованному требованию ЭК Владелец и (или) Подрядчик обязаны производить уборку Объектов и Земель общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым Индивидуальным участком.

5.6. Въезд на территорию чужих участков для разворота, разгрузки и т.п. без согласования с собственником участка – запрещен!

5.7. На территорию клубного поселка «Лесной остров» в любое время запрещен проезд самосвалам полной массой более 20 тонн, независимо от количества и массы осей.

5.8. Въезд грузового автотранспорта и строительной техники допускается с согласованием времени и схемы движения по территории Поселка. В случае невозможности разворота или проезда крупнотоннажного, длинномерного или высотного транспорта, данный транспорт не допускается на территорию поселка, владелец ТС или собственник груза, сам принимает все необходимые меры по перегрузке груза на соответствующий регламенту автотранспорт для его доставки на территорию поселка.

5.9. Разгрузка транспорта и любая деятельность, связанная с использованием крана-погрузчика (манипулятора), должна осуществляться только на участке заказавшего данный вид работ, запрещено использование крана-погрузчика (манипулятора) при его нахождении (стоянке) на дороге, без согласования с Администрацией ЭК.

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

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

5.12. Владелец, при найме физических лиц в качестве Подрядчика, обязан соблюдать трудовое и миграционное законодательство РФ.

**6.Ответственность за нарушение настоящего Регламента.**

6.1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, ЭК вправе требовать:

- устранить допущенное нарушение в срок, установленный в предписании ЭК за счет собственных средств. ЭК вправе устранить нарушения своими силами, если они не были устранены 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 другими Владельцами земельных участков. ЭК вправе потребовать возместить ей в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения;

- уплаты в ЭК денежных сумм согласно Тарифам Эксплуатационной компании.

- в случае повреждения имущества ЭК, Объектов и Земель общего имущества, или имущества Владельцев, возместить соответствующим лицам в полном объеме причиненный имущественный ущерб.

Контроль над соблюдением Регламента осуществляет ЭК или уполномоченные ей лица.