

РЕГЛАМЕНТ
выполнения строительных работ и пребывание сотрудников подрядных организаций в
Коттеджном Поселке «Еремеево Life»

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Действие настоящего регламента распространяется на подрядные организации, осуществляющие производство строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ на Участке, на сотрудников, указанных подрядных организаций, на подрядчиков – физических лиц, с которыми собственник Участка заключил договоры подряда на производство строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ. В случае выполнения работ силами собственника Участка, действие настоящего Регламента в части организации и выполнения строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ распространяется на собственника Участка.

Термины и определения

Участок – земельный участок с кадастровым номером _____, номером _____ согласно плану застройки, площадью _____, расположенный по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, вблизи д. Еремеево, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки.

Коттеджный поселок – территория комплексной застройки «Еремеево Life», включающая индивидуальные жилые дома (коттеджи), объекты общего пользования, Инженерные сети, объекты благоустройства согласно проекту по строительному адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, вблизи д. Еремеево, расположенная в кадастровых границах в соответствии со схемой планировки и/или межевания территории.

Инженерные сети - объекты электросетевого хозяйства, водопроводные сети, сети ливневой канализации, сеть газоснабжения, схемы расположения которых указаны в Приложениях № к Регламенту.

Подрядчик – юридическое или физическое лицо, с которым собственник Участка заключил договор подряда.

Управляющая компания – юридическое лицо осуществляющее эксплуатацию Коттеджного поселка.

1.

Проезд автотранспорта.

1.1. Разрешенная скорость движения любого автотранспорта в Поселке не более 20 км/ч.

1.2. Проезд грузовых автомобилей и спецтехники на территорию Коттеджного Поселка осуществляется только в сопровождении представителя собственника Участка или Подрядчика, по предварительному согласованию с Управляющей компанией. Номер Участка, на который проследовал автомобиль, марка машины и госномер, а также дата и время въезда (выезда) фиксируется в журнале проезда грузового транспорта.

1.3. Стоянка грузового автотранспорта и спецтехники на территориях общего пользования Коттеджного Поселка запрещена.

1.4. На территорию Коттеджного Поселка разрешен въезд только колесной техники. Въезд крупнотоннажных автомобилей и "длинномеров" ограничивается (общий вес грузового автотранспорта не должен превышать 30 тонн, а длина - не более 9 метров). Для проезда негабаритной или специальной техники требуется предварительное согласование с Управляющей компанией.

1.5. Во время весеннего снеготаяния въезд грузового транспорта ограничивается. Сроки ограничения въезда определяются исходя из погодных условий и доводятся до сведения собственника Участка путем размещения объявления на информационной доске, расположенной на территории Коттеджного поселка, по электронной почте.

2.

Пребывание рабочих.

2.1. Специалисты, привлекаемые Собственником для проведения строительных и/или ремонтных работ, допускаются на территорию Коттеджного Поселка только при надлежащем оформлении пропуска на территорию Коттеджного Поселка. Заявка на оформление пропуска подается в Управляющую компанию собственником Участка не менее чем за 7 дней до начала работ. Бланк заявки собственник Участка получает в Управляющей компании. Стандартный срок действия пропуска - один месяц. При необходимости срок действия пропуска может быть продлен.

2.2. Проживание рабочих и специалистов в Коттеджном Поселке допускается только в случае непрерывного технологического процесса производства работ. Собственник должен перед началом работ составить список лиц, допущенных на объект. Ответственность за соблюдение порядка рабочим персоналом возлагается на собственника Участка и Подрядчика солидарно.

2.3. Свободное передвижение рабочих, не занятых непосредственно производством работ, по Коттеджному поселку запрещается с 19:00 до 09:00.

2.4. Запрещается пребывание рабочих в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

2.5. В случае нарушения требований, установленных пунктами 2.1. – 2.4. настоящего Регламента, лицо, замеченное в нарушении, на территорию Коттеджного поселка не допускается.

3. **Организация строительства и ремонта.**

3.1. Перед началом строительно-монтажных и/или отделочных работ на Участке Собственник Участка или Подрядчик представляет Управляющей компании копию договора подряда.

3.2. Перед началом строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ на Участке собственник Участка обязан письменно уведомить Управляющую компанию о начале работ. Одновременно с уведомлением о начале работ собственник Участка обязан представить в Управляющую компанию для согласования соответствующую проектную документацию, градостроительный план земельного участка с обязательным указанием мест расположения строений (домов, хозяйственных построек, бань, гаражей и т.п., а также строений, возводимых/устанавливаемых на период строительства). Уведомление о предполагаемой дате начала работ необходимо предоставить не позднее, чем за 7 дней до предполагаемой даты начала работ.

3.3. В уведомлении о начале работ или непосредственно перед проведением работ Собственник или Подрядчик должен назначить ответственного за производство работ и материально-ответственное лицо. Ответственность за соблюдение рабочими настоящего регламента, установленного в Коттеджном Поселке, солидарно несут собственник Участка, Подрядчик и указанное им ответственное за производство работ лицо.

3.4. В процессе строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ должны быть сохранены межевые знаки, обозначающие границы Участка. При повреждении межевых знаков Собственник оплачивает работы по их восстановлению.

3.5. Запрещен въезд на территорию Коттеджного Поселка автотранспорта с грязными колесами. В том числе с территории участка.

3.6. Перед началом работ Собственник обязан организовать примыкание к дорожному полотну Коттеджного Поселка, предварительно получив технические условия в Управляющей компании. А также исключить возможность распространения грязи колесной техникой с территории участка. Для этого **необходимо**:

3.7. При производстве строительных работ собственник Участка обязан:

- На территории участка и примыкающей территории организовать подъездные пути из материалов, исключающих распространение грязи (Щебень гравийный, ж/б плиты и т.д.).
- Либо организовать на Участке мойку колес во избежание распространения грязи по территории Коттеджного поселка. Мойка колес должна располагаться в кадастровых границах Участка. В противном случае собственник Участка обязан оплатить удаление грязи с территории поселка.

3.8. Стоянка грузового автотранспорта и спецтехники разрешается на Участке или за территорией Коттеджного Поселка.

3.9. Перед началом работ собственник Участка обязан согласовать с Управляющей компанией план организации строительства на Участке.

3.10. Запрещено размещение рекламных щитов, конструкций, баннеров и иного рода рекламной продукции подрядчика на территории Коттеджного посёлка «Еремеево Life» как на территориях общего пользования, так и на территориях собственников участков.

4. **Устройство строительного городка.**

4.1. Для сохранности инженерных сетей и поддержания их в надлежащем техническом состоянии, места размещения возводимых временных сооружений (бытовок, складских помещений и т.п.) согласовываются с Управляющей компанией.

4.2. Вывоз имущества с Участка осуществляется под контролем ответственного лица, уполномоченного собственником Участка, который отвечает за сохранность материалов, размещенных на Участке. Вывоз производится только по накладным, подписанным материально ответственным лицом. Бланк накладной предоставляется Управляющей компанией. В целях контроля сотрудники охраны Управляющей компании имеют право досмотра транспорта, который производит вывоз.

4.3. Перед началом работ собственник Участка или Подрядчик должен осуществить противопожарные мероприятия в соответствии с требованиями «Правил противопожарного режима в Российской Федерации». Собственник Участка обязан оборудовать пожарный щит на площадке, поместить ящик с песком и емкость с запасом воды, установить огнетушители в отапливаемых помещениях.

4.4. Собственник Участка обязан обеспечить наличие аптечки для оказания первой медицинской помощи и другие средства, для оказания срочной медицинской помощи.

4.5. **ОБЯЗАТЕЛЬНО.** В целях соблюдения санитарно-гигиенических норм собственник Участка или Подрядчик обязаны обеспечить наличие и надлежащее обслуживание биотуалета.

5. **Производство работ.**

5.1. Собственник Участка и/или Подрядчик несут ответственность за соблюдение требований, предъявляемых при том или ином виде работ, а также за соблюдение правил техники безопасности при производстве работ.

5.2. Эксплуатация генераторов допускается только с шумоглушением.

5.3. Уборка и чистка дороги после перевозки строительных материалов и строительного мусора производится собственником Участка или Подрядчиком собственными силами или с помощью Управляющей компании за отдельную плату.

5.4. Для слива бетона из миксера, сброса отработки из миксеров собственник Участка или Подрядчик обязан обустроить специально отведенное место на Участке.

5.5. Перед началом строительных и/или ремонтных работ собственник Участка получает в Управляющей компании планы инженерных сетей, находящихся в непосредственной близости от Участка.

5.6. Для сохранения целостности инженерных сетей, а также во избежание несчастных случаев все работы в технических зонах, на территории общего пользования, на участках пользователей производятся по предварительному согласованию с Управляющей компанией. Собственник Участка несет ответственность за повреждение инженерных сетей. В случае нарушения данного требования, собственник Участка оплачивает работы по восстановлению поврежденного участка инженерных сетей.

5.7. Собственник Участка или Подрядчик обязан в конце каждой смены, складировать строительный материал в специально отведенном месте и убрать за собой бытовой и строительный мусор, согласно п.6 настоящего Регламента.

6. **Вывоз мусора.**

6.1. В месте для складирования бытового мусора запрещено складировать строительный мусор.

6.2. Во время проведения строительных или ремонтных работ собственник участка или Подрядчик обязан установить на Участке контейнер для сбора строительного мусора.

6.3. Собственник Участка обязан обеспечить организацию своевременного вывоза строительного мусора на специализированные полигоны по приему строительного мусора.

7. **Окончание строительства.**

7.1. По завершении строительных и/или отделочных работ собственник Участка обязан известить Управляющую компанию об окончании работ не позднее, чем за две недели.

7.2. В указанный срок собственник Участка или Подрядчик обязан произвести демонтаж и вывоз с Участка строительного городка, других временных сооружений, бытового и строительного мусора.

8. **Подключение к инженерным сетям.**

8.1. Присоединение к сети электроснабжения на период строительства осуществляется в следующем порядке:

Первый этап:

- заключение между собственником Участка и Управляющей организацией договора об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрической сети (далее в данном разделе – «Договор»), приложением к которому являются технические условия на осуществление технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрической сети на время проведения строительно-монтажных работ (далее в данном разделе – «Технические условия»);

Второй этап:

- выполнение собственником Участка и Управляющей организацией мероприятий, предусмотренных Договором и Техническими условиями;

Третий этап:

- проверка Управляющей организацией выполнения собственником Участка мероприятий, предусмотренных Договором и Техническими условиями;

- составление Акта о выполнении Технических условий;

- выполнение фактических действий по присоединению энергопринимающих устройств собственника Участка к электрической сети на период проведения строительно-монтажных работ;

- составление Акта о присоединении энергопринимающих устройств на период проведения строительно-монтажных работ;

- составление Акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности на период проведения строительно-монтажных работ.

8.2. Работы по установке резервного источника электроснабжения (генератор), может осуществлять только специализированная организация, с обязательным монтажом АВР (автоматического включения резерва).

8.3. Для подключения к общепоселковой системе водопровода собственнику Участка необходимо обратиться в Управляющую компанию.

8.4. Все проектные, строительные и монтажные работы выполняются в соответствии с требованиями СНиПов и другой нормативно - технической документации в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Все проектные, строительные и монтажные работы выполняются организациями, имеющими соответствующие допуски к работам. Соответствующие проекты согласовываются с Управляющей компанией.

8.11. Ливневая канализация, обустроенная в Коттеджном Поселке, предназначена исключительно для сбора дождевой воды с крыш, дорог, тропинок. Запрещается повреждение, засорение, сброс остатков строительных материалов и других веществ в ливневую канализацию.

8.12. Запрещается превышать лимиты по сбросу сточной воды в септики (локальные очистные сооружения), согласно документации производителя.

8.13. Запрещается сбрасывать очищенную воду из локальных очистных сооружений (септиков) в систему ливневой канализации и в водоемы. Очищенную воду разрешается сбрасывать в фильтрационную траншею или дренажный колодец, расположенный в границах Участка. Проект необходимо согласовать в Управляющей компании.

9.

Мойка автотранспорта.

9.1. Запрещается осуществлять мойку автотранспорта на территории общего пользования.

10. Общие правила.

10.1. В лесной зоне Коттеджного Поселка запрещена вырубка деревьев или иная порча зеленых насаждений. Вырубка производится только при наличии специального разрешения. На кадастровой границе участков вырубка осуществляется исключительно Управляющей компанией.

10.2. На территории поселка запрещается:

- огораживание трассы инженерных коммуникаций, которое препятствует доступу обслуживающего персонала;

- разжигание костров;

- использование материалов или устройств, сопровождаемых неприятным запахом (химические вещества, выгребные ямы и туалеты).

10.3. Сотрудникам Подрядчика запрещается купание и пребывание в береговой зоне Коттеджного поселка.

10.4. Сотрудникам Подрядчика запрещается пользоваться объектами инфраструктуры Коттеджного поселка.

10.5. Запрещается ходить по газонам.

11. Ответственность.

11.1. Нарушения, допущенные в рамках данного регламента, фиксируется фотосъемкой и составляется соответствующий Акт.

11.2. При порче имущества собственник Участка и/или лицо виновное в причинении ущерба оплачивает работы по его восстановлению.

12. Штрафные санкции:

12.1. Нарушение положений настоящего Регламента в первый раз – штраф 1 000 рублей.

12.2. Во второй - штраф 10 000 руб.

12.3. В случае нарушения в третий раз, лицо, нарушившее положения настоящего Регламента из числа Подрядчиков Собственника, на территорию Коттеджного поселка допускаться не будет. Собственник в свою очередь будет ограничен в проезде по территории Коттеджного посёлка.

С регламентом организации и выполнения строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ и пребывания сотрудников подрядных организаций в Коттеджном Поселке «Еремеево Life» ознакомлены и согласны:

Подрядчик:

Собственник участка:

_____ / _____ /

_____ / _____ /