



РЕГЛАМЕНТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ИНЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ЕЛИ ESTATE»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Регламент осуществления строительного-монтажных и иных работ на территории коттеджного посёлка «ЕЛИ Estate» (далее по тексту – Регламент) разработан с целью реализации концепции благоприятной окружающей среды и ее эстетического наполнения, единства архитектурного стиля, в совокупности свидетельствующих об исключительности лесного клубного эко-посёлка (далее по тексту – Концепция), расположенного по адресу: Московская область, городской округ Клин, деревня Поджигородово, коттеджный посёлок «ЕЛИ Estate» (далее по тексту – Коттеджный посёлок).

1.2. Каждый Собственник земельного участка, расположенного на территории Коттеджного посёлка (далее по тексту – участок), обязан соблюдать Регламент при осуществлении любых строительного-монтажных и иных работ. Несоблюдение Регламента как Собственником участка, так и любыми третьими лицами, привлекаемыми для выполнения каких-либо работ и (или) оказания каких-либо услуг в интересах Собственника участка на территории Коттеджного посёлка, нарушает права и законные интересы других Собственников земельных участков, а также Управляющей компании (далее по тексту – УК) Коттеджного посёлка, в связи с чем влечет за собой помимо обязанности восстановить нанесенный ущерб за счет Собственника земельного участка, негативные последствия для самого Собственника участка, осуществляющего строительные-монтажные работы, включая запрет проезда к участку для поставщиков и подрядчиков (исполнителей).

1.3. Настоящий Регламент передается в составе комплекта документов при подписании договора купли-продажи участка на территории Коттеджного посёлка.

1.4. УК Коттеджного посёлка вправе вносить изменения в Регламент. Регламент в новых редакциях, считается принятым и становится обязательным для Собственника участка по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты публикации новых редакций Регламента на веб-странице Коттеджного посёлка (<https://eli-estate.ru/>). Дополнительно УК Коттеджного посёлка направляет Собственнику участка соответствующее уведомление по адресу электронной почты, указанному в реквизитах договора купли-продажи участка на территории Коттеджного посёлка.

2. ПРАВИЛА И ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СОБЛЮДЕНИЯ СОБСТВЕННИКОМ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ЛЮБЫХ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ИНЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА

2.1. До начала производства строительного-монтажных работ (как Собственными силами, так и с привлечением третьих лиц) Собственнику участка необходимо:

2.1.1. Согласовать с УК Коттеджного посёлка возможность осуществления планируемых строительного-монтажных работ на участке.

2.1.2. Уведомить, посредством телефонного звонка в Управляющую компанию (по тел. +7(800)707-49-45), не менее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней, о начале и окончании проведения строительного-монтажных работ на принадлежащем Собственнику участке.

2.1.3. Организовать строительство въездной группы (заезда) на территории участка согласно Техническим Условиям. Услуга по организации Технических Условиях (ТУ) может быть оказана УК.

2.1.4. Осуществить подключение к центральным инженерным сетям электроснабжения, водоснабжения с помощью УК.



2.1.5. Огородить земельный участок по фасадной части согласно ТУ. Технические Условия по устройству ограждения описаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

2.1.6. Предоставить в Управляющую компанию Коттеджного посёлка сведения (Ф.И.О., телефон) о своем уполномоченном представителе, имеющем полномочия по принятию решений в отношении порядка осуществления строительно-монтажных работ (руководителе строительства, прорабе, ответственном за строительство и подрядчиков) (далее по тексту – уполномоченный представитель Собственника).

2.1.7. Составить рукописную доверенность (в свободной форме) на представителя Собственника, ответственного за проведение СМР на участке, с указанием контактов. Образец доверенности будет предоставлен УК.

2.1.8. Оформить временные пропуска представителю Собственника, а также на лиц, проводящих строительно-монтажные работы на территории участка. Для оформления временных пропусков необходимо предоставить в офис или на электронную почту УК копии паспортов каждого лица, на которого оформляется пропуск.

2.2. Производство работ по строительству на участке объектов недвижимости (зданий и хозяйственных построек) (далее по тексту – объекты) могут осуществлять подрядчики (исполнители), рекомендованные УК Коттеджного посёлка и подрядчики (исполнители) Собственников участков, в этом случае Собственник принимает все риски, обязательства и ответственность за нарушения и не соблюдение исполнителями правил, регламентов установленных в Коттеджном посёлке и соблюдение техники безопасности.

2.3. С целью реализации Концепции перед строительством объектов Собственник участка обязан письменно согласовать проект каждого объекта недвижимости с УК Коттеджного посёлка, утвердить эскизы будущих объектов (в том числе размер, высота, внешний вид, цветовое решение фасадов и кровли, тип кровельного материала) их расположение на участке, виды используемых строительных и отделочных материалов, и следовать правилам визуальной концепции поселка, указанных в Приложении 4 к настоящему Договору, Пункт 2.

2.4. С целью реализации Концепции перед возведением ограждений (заборов) на участке Собственник участка обязан письменно согласовать проект ограждения (забора) с УК Коттеджного посёлка. И следовать правилам визуальной концепции поселка, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, Пункт 2.

2.5. Производство работ по строительству на участке ограждений (заборов), а также иных сооружений, относящихся к элементам ограждений (калиток, ворот, прочего) далее по тексту – ограждения) могут осуществлять подрядчики (исполнители), рекомендованные УК Коттеджного посёлка и подрядчики (исполнители) Собственников участков, в этом случае Собственник принимает все риски и обязательства за нарушения и не соблюдение исполнителями правил и регламентов установленных в Коттеджном посёлке.

2.6. Разместить на участке биотуалет и мусорный контейнер, обеспечить их регулярное обслуживание; запрещается складирование мусора в чужих контейнерах.

2.7. Обеспечить наличие бытовки для проживания рабочих (в случае необходимости). Проживание рабочих допускается только на территории Собственного участка.

2.8. Запрещается размещение биотуалетов, мусорных контейнеров и бытовок ближе, чем 20 метров к водной зоне (правило распространяется на Собственников участков районов Курортный и Венеция).

2.9. Рабочим запрещено находиться за пределами территории участка Собственника, за исключением въезда и выезда на участок.

2.10. Запрещено использовать гусеничную технику.

2.11. Доставка строительных материалов осуществляется машинами до 6 метров длиной. Доставка строительных материалов, домокомплектов и прочего машинами свыше 6 метров длиной только по согласованию с УК Коттеджного посёлка.

2.12. Без согласования на территорию посёлка могут заезжать бетононасосы/краны на 2-осных шасси, автомобили с большим количеством осей, только по согласованию с УК Коттеджного посёлка.

2.13. При проведении бетонных работ с привлечением бетононасоса, бетононасос и разгружающийся в него автобетоносмеситель должны располагаться на участке собственника. Приемка бетона с дороги запрещена. Пропуск автобетоносмесителей на территорию поселка осуществляется по очереди.

2.14. Запрещено складирование строительных материалов песка, щебня, мусора, грунта, установка бытовок, установка мусорного контейнера, парковка строительной техники и личного автотранспорта, погрузочно-разгрузочные работы и т.д. за пределами участка Собственника.

2.15. Установка бытовок, складирование строительных материалов и строительного мусора на не огороженном участке запрещена.



2.16. Запрещено перекрывание проездов, расположенных на территории Коттеджного посёлка, техникой и личным автомобильным транспортом без разрешения УК Коттеджного посёлка.

2.17. Проезд на территорию Коттеджного посёлка разрешен только представителям предварительно заявленных поставщиков и подрядчиков (исполнителей); список транспортных средств (марка автомобиля, гос номер), ФИО представителя поставщика и (или) подрядчика (исполнителя) необходимо предоставить на пост охраны Коттеджного посёлка и УК Коттеджного посёлка заблаговременно (не менее чем за один день).

2.18. Заявки на разовый въезд транспортного средства принимаются по единому номеру: +7 (800)707-49-45 понедельник - пятница с 10.00 до 18.00. Необходимая информация для получения разрешения на разовый въезд: название поселка, номер участка, марка ТС, номер ТС, вид груза. Заявка на грузовой транспорт осуществляется за день до въезда.

2.19. Въезд грузовой/строительной техники, на территорию поселка, осуществляется в будни дни с понедельника по пятницу: в период с 15 мая по 30 сентября: с 9.00-20.00 часов, в период с 01 октября по 14 мая: с 9.00-18.00 часов.

2.20. В выходные дни запрещено вывозить с территории участка строительные материалы. В будние дни вывозить любые строительные материалы за пределы Коттеджного посёлка разрешается только с разрешения УК Коттеджного посёлка, при этом один экземпляр документа (накладной) с перечнем вывозимых строительных материалов должен быть представлен на пост охраны Коттеджного посёлка.

2.21. Согласно закону «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», шумные работы можно проводить:

1. будние дни (с понедельника по пятницу включительно) с 9.00 до 19.00 часов;
2. в субботу с 10.00 до 19.00 часов;
3. в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни шумные работы запрещены;
4. перерыв на работы с 13.00 до 14.00 часов вне зависимости от дня недели.

2.22. В связи с прохождением центральных инженерных коммуникаций по границе участков, проведение Собственниками земляных работ и посадка деревьев, кустарников на общественной территории строго запрещена. Ответственность за порчу коммуникаций в случае проведения подобных работ лежит на Собственнике.

2.23. Запрещено производить земляные работы ближе, чем на 5 метров к водной зоне, за исключением организации зоны пляжа, монтажа специальной сетки для разведения рыбы, установки опор, стоек пирса и прочих сооружений для выхода к воде (правило распространяется на Собственников участков районов Венеция и Курортный).

2.24. В случае необходимости производства любых видов работ за пределами участка, необходимо получить письменное согласие УК Коттеджного посёлка на проведение данных работ.

2.25. Ответственность за повреждения инфраструктуры и инженерных сетей Коттеджного посёлка, произведенные техникой и поставщиками и (или) подрядчиками (исполнителями), привлекаемыми для проведения работ, несет Собственник участка.

2.26. Запрещена вырубка деревьев за пределами участка.

2.27. Количество и конкретный перечень деревьев, попадающих под вырубку на территории участка, в обязательном порядке необходимо согласовать с УК Коттеджного посёлка. Собственник участка может воспользоваться услугой УК, спил деревьев, согласно перечня оказываемых услуг Приложение №1 к Договору на обслуживание участка, а также Собственник может произвести работы по вырубке самостоятельно, при согласовании с УК коттеджного посёлка и при необходимости, получив поручочный билет.

2.28. При осуществлении благоустройства участка возможно устраивать подсветку объектов и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с Собственниками этих участков.

2.29. Не допускается перепланировка и переоборудование объектов, согласованных с УК Коттеджного посёлка в порядке, установленном п.2.3. настоящего Регламента.

2.30. Не допускается перестройка и увеличение высоты ограждений (заборов), согласованных с УК Коттеджного посёлка в порядке, установленных п.2.4. и п.2.5. настоящего Регламента.

2.31. Сброс дренажных и ливневых вод на общественные территории запрещен. Сброс осуществляется в единую внутри поселковую дренажную систему открытого типа, совмещённую с системой отвода поверхностных стоков.

2.32. На общественной территории поселка и в границах приобретаемого участка запрещено сжигание бытовых отходов, строительного мусора, травы, листвы, и т.д.



2.33. Любая реклама на территории поселка запрещена. Размещение баннеров на фасадах домов, ограждений, бытовок, любая реклама на бытовках, строительных элементах и т. д. не допускается. Запрещена реклама привлекаемых строительных компаний и третьих лиц.

2.34. При планировании и строительстве фундаментов строений настоятельно рекомендуем учитывать расположение корневой системы деревьев на участках. При большой выемке грунта существует вероятность повреждения корневой системы, поэтому рекомендуем рассматривать следующие виды фундаментов: свайный и столбчатый.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ РЕГЛАМЕНТА:

3.1. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, Собственник участка обязан устранить допущенное нарушение за счет Собственных средств, или, в случае, если нарушение устранено силами УК Коттеджного посёлка, возместить в полном объеме расходы, понесенные при устранении нарушения.

3.2. В случае повреждения инфраструктуры и/или инженерных сетей Коттеджного посёлка Собственник участка обязан возместить в полном объеме причиненный ущерб.

3.3. В случае нарушения требований, установленных Регламентом, УК Коттеджного посёлка вправе требовать с Собственника уплаты **неустойки (штраф) в размере согласно таблице штрафов:**

| Сумма штрафа | Пункт Регламента |
|---------------------------------------|--|
| 20 000,00 рублей за каждое нарушение | 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.6., 2.1.7., 2.1.8., 2.1.5., 2.1.6., 2.1.7., 2.1.8., 2.9., 2.11., 2.12., 2.13., 2.15., 2.16., 2.17., 2.20., 2.28. |
| 50 000,00 рублей за каждое нарушение | 2.1.4., 2.3., 2.4., 2.6., 2.7., 2.10., 2.14., 2.24., 2.29., 2.30., 2.31., 2.32., 2.33. |
| 100 000,00 рублей за каждое нарушение | 2.22., 2.23., 2.26. |

Сумма штрафа уплачивается в течении 5 дней после фиксации нарушения за каждое нарушение.

3.4. В случае неоднократного нарушения (два и более раза) Регламента, а также неисполнения требований п.3.1., п.3.2. и п.3.3. настоящего Регламента, УК Коттеджного посёлка вправе **ограничить доступ на территорию Коттеджного посёлка третьих лиц, привлекаемых для выполнения какой-либо работы и (или) оказания каких-либо услуг в интересах Собственника участка на территории Коттеджного посёлка.**

3.5. Контрольные мероприятия:

3.5.1. Для целей контроля за исполнением настоящего Регламента УК Коттеджного посёлка вправе осуществлять контрольные мероприятия (проверки) как плановые, так и внеплановые (на основании данных, поступивших от третьих лиц, представителей УК Коттеджного посёлка, прочих источников). В указанных целях УК Коттеджного посёлка направляет своего уполномоченного представителя (далее по тексту настоящего раздела Регламента – представитель УК) без уведомления об этом Собственника участка.

3.5.2. Во время проведения представителем УК контрольных мероприятий (проверок) Собственник участка и (или) уполномоченный представитель Собственника обязан:

1. оказывать всяческое содействие представителю УК в проведении контрольных мероприятий (проверок);
2. обеспечивать представителю УК доступ на участок и к объектам;
3. предъявлять представителю УК для проверки требуемые им у Собственника участка документы.

3.5.3. В случае выявления представителем УК при проведении контрольных мероприятий (проверок) каких-либо нарушений Собственником участка Регламента, включая, но, не ограничиваясь: нарушения



Регламента, утраты, повреждения или иной порчи инфраструктуры и инженерных сетей Коттеджного посёлка, представитель УК:

1. оформляет от имени УК Коттеджного посёлка акт о выявленных нарушениях в 2 (двух) экземплярах, с указанием в данном акте выявленного перечня нарушений и, если применимо, сроков их устранения Собственником участка, при этом максимальный срок устранения Собственником участка выявленных нарушений не может превышать 3 (трех) рабочих дней с даты составления акта о выявленных нарушениях, и/или суммы неустойки (штрафа), подлежащей выплате в пользу УК Коттеджного посёлка в связи с выявленными нарушениями Регламента, при этом максимальный срок уплаты неустойки (штрафа) не может превышать 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных нарушениях;

2. представляет акт о выявленных нарушениях для подписания Собственнику участка, при этом уполномоченным на подписание акта о выявленных нарушениях от имени Собственника участка признается любое лицо, находящееся на территории участка; при уклонении Собственника участка от подписания акта о выявленных нарушениях либо отказе Собственника участка от подписания данного акта в нем делается соответствующая отметка, и акт о выявленных нарушениях подписывается представителем УК в одностороннем порядке.

3.5.4. Акт о выявленных нарушениях является обязательным для Собственника участка.

3.6. Собственник участка, подписывая настоящий Регламент и осознавая социальную значимость для всех членов (жителей) Коттеджного посёлка настоящего документа и Концепции, добровольно обязуется соблюдать все правила осуществления любых строительно-монтажных и иных работ на территории Коттеджного посёлка и подтверждает, что не рассматривает их как навязывание каких-либо условий со стороны УК Коттеджного посёлка.

3.7. Собственник участка выражает свое согласие со всеми правилами осуществления любых строительно-монтажных и иных работ на территории Коттеджного посёлка для достижения социально значимых и эстетических целей.

С Регламентом осуществления строительно-монтажных и иных работ на территории Коттеджного посёлка в Коттеджном посёлке «ЕЛИ Estate» ознакомлен:

Собственник земельного участка с кадастровым номером 50:03:0050380:_____, район _____, номер участка _____

Управляющая компания:

_____/_____/_____

Клиент:

_____/_____/_____