

СОГЛАШЕНИЕ о правилах ведения строительных работ на земельном участке

« ___ » _____ 2010 года

ООО «ЗагородСервис» в лице генерального директора Русакова Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый (ая) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, заключили настоящее соглашение (далее – «Соглашение») о нижеследующем.

1. Основные понятия.

Поселок – коттеджный поселок « _____ », расположенный по _____ адресу:

_____.

Участок – земельный участок в установленных границах, расположенный на территории Поселка, принадлежащий лицу на праве собственности и предназначенный для использования лицом в целях индивидуального жилищного строительства.

Владелец – лицо, владеющее Участком согласно акту приема-передачи, подписанному с собственником Участка, либо лицо, являющееся собственником Участка.

Подрядчик – третье лицо, привлекаемое Владельцем в случае самостоятельной застройки последним принадлежащего ему Участка.

Общая территория – вся территория в границах Поселка, расположенная за пределами территории Участков, с находящимся на ней движимым и недвижимым имуществом, предназначенная для обслуживания Владельцев и доступа к Участкам. В состав Общей территории входят: все земельные участки вне территорий индивидуальных участков, объекты инженерной инфраструктуры, пешеходные и транспортные дороги, оградительные сооружения, водоёмы, детские и спортивные площадки, зелёные насаждения и другие подобные объекты.

Территория поселка – территория Поселка, включающая в себя территорию Участков и Общую территорию, ограниченная расположенным по периметру Поселка забором.

2. Порядок возведения сооружений на Участке.

В случае заключения Владельцем Участка договора с Подрядчиком на осуществление строительного-монтажных работ на территории Участка, Владелец обязан ознакомить Подрядчика с условиями настоящего Соглашения путем включения настоящих правил

ООО «ЗагородСервис»: _____

Владелец: _____

ведения строительных работ на Участке в перечень приложений к заключаемому договору с Подрядчиком.

2.1 Согласования проектной документации

Владелец осуществляет строительство на Участке только после согласования с ООО «ЗагородСервис», а также при условии получения разрешения на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации и после утверждения градостроительной документации. В случае нарушения указанного обязательства Владелец несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Согласования.

- a. План котлована для устройства фундамента.
- b. Предоставляемый материал: разрез дома поперечный и продольный, план котлована с относительными отметками низа котлована и поверхности земли, план фундаментной плиты с внешними несущими стенами.

2. Согласование не требуется в случаях если:

- a. Ленточный фундамент глубиной заложения не более 1,60 м, ширина траншеи не более 1,00м при расположении строений в зоне разрешенной застройки Приложение № 1 к настоящему Соглашению.
- b. Фундаментная плита глубиной заложения не более 0,50 м, при расположении строений в зоне разрешенной застройки Приложение № 1 к настоящему Соглашению.

2.2. В целях создания и сохранения единого архитектурного стиля застройки Поселка Владелец обязан разработать проект дома с учетом следующих требований и ограничений, а также в соответствии с условиями, указанными в Приложении е № 1 к настоящему Соглашению:

- максимальное количество этажей – 3 (три), включая подвальный, цокольный и мансардный этаж;
- максимальная высота дома от уровня дороги не более 12 метров (в коньке кровли);
- расстояние между дворовым фасадом дома и границей Участка должно составлять не менее 5 (пять) метров;
- расстояние между боковыми фасадами дома и границей Участка должно составлять не менее 3 (три) метров;
- территория Участка между дорогой и дворовым фасадом дома не подлежит застройке;
- при проектировании хозяйственных построек (баня, гараж, беседка и пр.) ближе трех метров к границам Участка необходимо согласование с владельцами соседних участков;
- расстояние от застройки на Участке до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

2.3. Прозрачность ограждения фасадной части земельного участка должна составлять не менее 20% (двадцать) процентов от общей площади ограждения в соответствии с Приложением №9 к настоящему Соглашению. Высота Ограждения территории земельного участка не более 1,80 м.

2.4. Подготовительный период строительства:

1. За 1 (Одну) неделю до начала производства строительных работ на территории Участка, Владелец передает представителю ООО «ЗагородСервис» на объекте Извещение о начале

ООО «ЗагородСервис»: _____

Владелец: _____

производства работ (Приложение № 2) и Доверенность на лицо, которое будет представлять интересы Владельца на Участке по вопросам организации и проведения строительного-монтажных работ на территории Участка (Приложение № 3) к настоящему Соглашению. После передачи вышеперечисленных документов будут вынесены границы участка в натуре с составлением Акта сдачи межевых знаков для наблюдения за сохранностью Приложение №4 к настоящему Соглашению. После выполнения вышеуказанного условия, Владелец может приступать к подготовительному периоду.

2. До начала производства строительных работ на территории Участка, Подрядчик, обязан предоставить представителю ООО «ЗагородСервис» на объекте:
 - приказ о назначении ответственного лица;
 - список всех работников, осуществляющих строительство;
 - фотографии 3*4 - 1 шт. на каждого работника Подрядчика (для оформления пропуска);
 - , копии паспортов (лист с фотографией и пропиской) всех работников в соответствии с предоставляемым списком.
3. Под подготовительным периодом подразумевается ряд мероприятий, выполняемых Владельцем Участка, для соблюдения порядка на территории коттеджного поселка, а также непосредственно на Участке , которые включают в себя следующее:
 - а. Организацию въезда из дорожных плит общим размером не менее 5,0м*3,0м. и дренажной трубой
 - б. Обеспечение наличия запасных дорожных плит в количестве 2-3 шт.
 - с. Организацию приемки для промывки миксеров
 - д. Установку огнетушителей - 2 шт. (устанавливаются в бытовке)
 - е. Установку туалетной кабины.

После выполнения пунктов 1-3 настоящего Соглашения, подписывается между Владельцем Участка и уполномоченным представителем ООО «ЗагородСервис» на объекте акт приемки подготовительного периода, являющегося Приложением № 5 к настоящему Соглашению,.

При условии подписания акта приемки подготовительного периода, Владелец Участка может начать строительство основных сооружений.

Пример обустройства территории Участка указан в Приложении № 6 к настоящему Соглашению.

2.5. Основной период.

Условия монтажа конструкций фундамента забора определены в Приложении е № 7 к настоящему Соглашению.

При производстве работ на Участке Владелец и/или Подрядчик обязаны бережно относиться к имуществу на территории поселка (дороги, колодцы инженерных коммуникаций и т.д.) и не допускать их порчи.

2.6. Подключение к инженерным коммуникациям

Все работы за границей Участка необходимо согласовывать с инженером по эксплуатации ООО «ЗагородСервис», а именно:

ООО «ЗагородСервис»: _____

Владелец: _____

1. Подключение к инженерным коммуникациям осуществляет ООО «ЗагородСервис» после оформления заявки на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – «Сети») (Приложение №8) с привлечением подрядной организации, осуществлявшей строительство Сетей в Поселке.

2. За самовольное подключение (отсутствие письменного разрешения ООО «ЗагородСервис»), в т.ч. врезку в Сети Поселка взимается штраф в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за одно подключение. ООО «ЗагородСервис» производит отключение Владельцев Участков от Сетей, при установлении факта их самовольного подключения. В случае оказания услуг ООО «ЗагородСервис» по подключению Владельца Участка к Сетям, стоимость подключения определяется сметным расчетом.

3. ООО «ЗагородСервис» предоставляет выкопировки из проектной документации на Сети а для проектирования Владельцем Участка подключения индивидуального жилого дома к Сетям Поселка.

3. Порядок нахождения и проведения работ на Территории поселка.

3.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима в Поселке на главном въезде на Территорию поселка устанавливается контрольно-пропускной пункт (далее – «КПП»).

3.2. Въезд на территорию осуществляется строго через КПП.

3.3. Владельцы оформляют постоянные пропуска для входа на Территорию поселка. Данные пропуска оформляются в ООО «ЗагородСервис» при наличии копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок и документов, удостоверяющих личность.

3.4. Ввоз и вывоз строительных и других материалов в период строительства осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного Подрядчиком и подписанного комендантом Поселка. Получать пропуска имеет право только Подрядчик, на которого оформлена доверенность Владельцем.

3.5. Подрядчик, осуществляющий строительство на Участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на Территорию поселка, список всех рабочих, проживающих на Территории поселка.

3.6. Стоянка автомашин допускается только на территории Участка Владельца или на специально отведённых площадках. Стоянка, автомашин на Общей территории, дорогах и проездах запрещается.

3.7. Въезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) на Территорию поселка осуществляется только при наличии разового пропуска на въезд тяжёлой строительной техники и с разрешения коменданта, в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

3.8. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории Участка. Если такие работы необходимо производить с Общей территории, это требует специального разрешения представителя ООО «ЗагородСервис» на объекте.

ООО «ЗагородСервис»: _____

Владелец: _____

3.9. В целях обеспечения свободного проезда на Участки, вокруг которых круговое движение невозможно, работы с Общей территории разрешается производить в вечернее время после 19:00 и только с согласия ООО «ЗагородСервис».

3.10. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на Территории поселка. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, тротуарам, ограждениям или деревьям и другим элементам благоустройства, на Владельца или Подрядчика налагается штраф в двойном размере от суммы причиненного ущерба.

3.11. Находящиеся на территории Участка рабочие должны соблюдать санитарно-технические нормы, а также соблюдать нормы пожарной безопасности и общественного порядка.

3.12. Весь строительный материал, находящийся на Участке, должен быть складирован в определенном месте Участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несёт ответственность сам Владелец или Подрядчик. В случае похищения строительного материала или инструмента Владелец должен сообщить об этом на КПП и оставить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения похищенного.

3.13. Сотрудникам подрядных организаций, а также иным строителям, осуществляющим строительные работы на Территории поселка, категорически запрещается употреблять спиртные напитки, иные алкогольные напитки на Территории поселка и находиться на Территории поселка в нетрезвом состоянии.

3.14. В случае выявления нарушений условий настоящего Соглашения, а также требований законодательства со стороны Подрядчика, ООО «ЗагородСервис» имеет право остановить работы, производимые Подрядчиком.

3.15. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а так же нахождение рабочих в нетрезвом состоянии, оформляются сотрудниками КПП в письменном виде с последующим наложением штрафа, в случае необходимости вызываются сотрудники МВД или других уполномоченных органов.

3.16. При систематическом нарушении Подрядчиком настоящего Соглашения, ООО «ЗагородСервис» будет настаивать на расторжении договорных отношений между Владельцем и Подрядчиком с целью привлечения другого подрядчика.

4. Полномочия ООО «ЗагородСервис».

4.1 ООО «ЗагородСервис» осуществляет контроль за любым строительством на Территории поселка. В случае выявления сотрудниками ООО «ЗагородСервис» нарушений правил ведения строительных работ и/или повреждения сетей, строений коммуникаций, дорог, ограждения, элементов благоустройства и иных объектов, находящихся на Территории поселка, Владельцем или подрядной организацией, с которой у Владельца заключен соответствующий договор, Владелец обязан возместить ООО «ЗагородСервис» сумму, необходимую для устранения последствий причиненного ущерба.

4.2. При проведении общестроительных и специальных видов работ Подрядчик должен руководствоваться СНиП «Организация строительного производства», Градостроительным Кодексом РФ, а так же настоящим Соглашением. Владелец обязан ознакомить Подрядчика с настоящим Соглашением.

ООО «ЗагородСервис»: _____

Владелец: _____

4.3. Неотъемлемым требованием для Подрядчика со стороны ООО «ЗагородСервис» являются следующие условия:

- весь грунт из-под котлована от фундамента должен быть временно складирован строго в границах Участка или вывезен за счёт средств Владельца;

- по мере загрязнения и по обоснованному требованию ООО «ЗагородСервис» производить уборку дороги Общей территории в непосредственной близости с застраиваемым Участком.

- Подрядчик должен иметь необходимые разрешения и допуск на производимые им работы, иметь необходимые лицензии;

- Подрядчик должен выполнять все предписания технической службы ООО «ЗагородСервис».

5. Правила пожарной безопасности.

5.1. Разведение костров или проведение других пожароопасных работ допускается на расстоянии не менее 15 (пятнадцать) метров до ближайшего объекта (строения, дерева и т.п.) и при наличии огнетушителя (минимум ОП-5) и контролирующего лица ООО «ЗагородСервис».

6. Штрафы.

В случае нарушения Владельцем Участка и/или Подрядчиком условий настоящего Соглашения, Владелец Участка несет ответственность в соответствии с настоящим пунктом Соглашения:

6.1. За складирование грунта за границами Участка – штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.2. За промывку миксеров после выгрузки бетона за территорией Участка, на котором производится строительство – штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.3. За проезд строительной техники на Участки без устройства въезда из дорожных плит, по соседним прилегающим участкам – штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.4. Проезд по Участкам других Владельцев – штраф 5 000 (пять тысяч) рублей.

6.5. За въезд длинномеров на территорию коттеджного поселка - штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.6. За разведение открытого огня на территории Участка и коттеджного поселка штраф 1 000 (одна тысяча) рублей.

6.7. За использование канализации для слива строительных и бытовых отходов и других жидкостей до ввода очистных сооружений в эксплуатацию - штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.8. За свалку мусора на территории коттеджного поселка в неотведенных для этого местах - штраф 5 000 (пять тысяч) рублей.

6.9. За открытие люков водопроводной и канализационной сетей, электрических распределительных щитов без ответственного представителя эксплуатационной компании – штраф 2 000 (две тысячи) рублей.

6.10. За отсутствие туалетной кабины на территории Участка, на котором производятся работы – штраф 2000 (две тысячи) рублей.

6.11. За длительную, беспричинную, стоянку (более 10 мин) строительной техники мешающей проезду на дорогах и проездах – штраф 2 000 рублей.

6.12. За нахождение на Участках других Владельцев, а также за парковку на них автомобилей и другой техники, складировать строительный и др. материал - штраф 10 000 (десять тысяч) рублей.

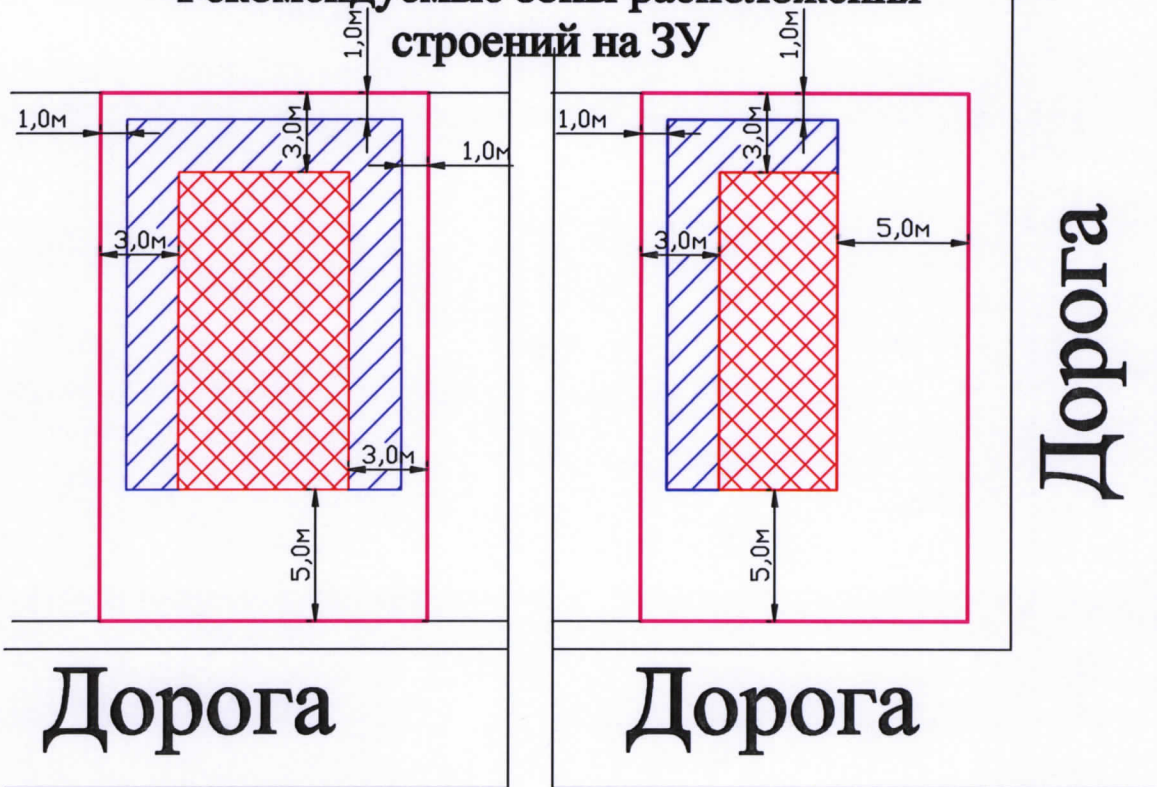
Приложения:



1. Рекомендуемые зоны расположения строений на Участке.
2. Извещение о начале производства строительных работ.
3. Форма Доверенности.
4. Акт сдачи межевых знаков для наблюдения за сохранностью.
5. Акт приемки подготовительного периода.
6. Схема обустройства территории Участка.
7. Условия монтажа конструкций фундамента забора.
8. Форма заявки на подключение к Сетям.
9. Пример устройства одной секции ограждения территории Участка.

7. Реквизиты и подписи сторон.

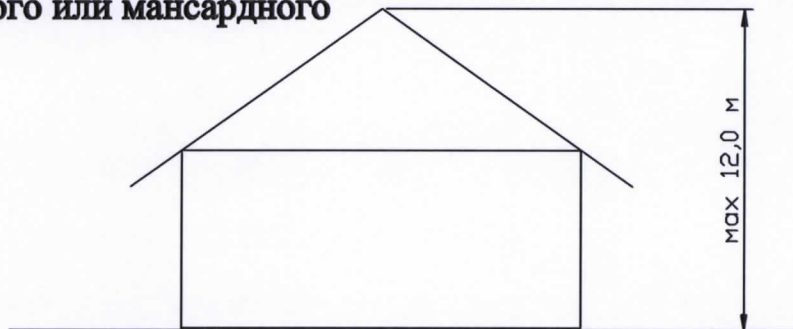
	Владелец:
ООО «ЗагородСервис»	
Место нахождения: 142712, Московская область, Ленинский район, д. Горки, административное здание, ИНН /КПП 5003080331/500301001 Р/сч 40702810000010037674 В Филиале ОАО «МДМ Банк» в г.Москва К/сч 30101810900000000495 БИК 044525495	Паспорт _____ _____, выдан _____ _____, код подразделения _____, место жительства _____ _____ _____
Генеральный директор: (Русаков А.А.)	_____ (_____)

Рекомендуемые зоны расположения строений на ЗУ



- Границы участка
 -  Рекомендуемая зона расположения жилого дома и хоз. построек
 -  Зона расположения хоз. построек согласуемая с владельцами соседних участков.
- В 5-ти метровой фасадной части участка разрешается размещение только гаража с совмещением с забором

Максимальная высота здания 12,0 м
Максимальное кол-во этажей - 3 (три) с учетом подвального, цокольного или мансардного



ООО "ЗагородСервис" _____ Владелец _____ ()

Приложение № 2
к Соглашению о правилах ведения
строительных работ на земельном участке
от « » _____ 2010 г.

Генеральному директору

ООО «ЗагородСервис»

Русакову А.А.

ИЗВЕЩЕНИЕ

о начале производства строительных работ

Я, _____
Ф.И.О.

являясь владельцем земельного Участка № _____ с кадастровым № _____
в коттеджном поселке «_____», по адресу:

сообщаю Вам, что с «__» _____ 20__ г. начнутся следующие строительно-монтажные
работы на территории Участка:

С правилами ведения строительных работ и его приложениями ознакомлен, обязуюсь выполнять.

«__» _____ 20__ г.

Подпись (_____)
Расшифровка

Форма доверенности

Доверенность

Московская область, _____ две тысячи десятого года
(дата прописью)

гр. _____ (паспорт серии _____ №
_____ выдан _____ « » _____ 200 г.,
код подразделения _____; адрес постоянной регистрации:
_____) уполномочивает

гр. _____ (паспорт серии _____ №
_____ выдан _____ « » _____ 200 г.,
код подразделения _____; адрес постоянной регистрации:
_____) осуществлять следующие действия:

представлять интересы гр. _____ во
взаимоотношениях с ООО «ЗагородСервис» по всем вопросам организации и проведения
строительно-монтажных работ на земельном участке № _____ с кадастровым №
_____, площадью _____ га, расположенном по адресу:

В целях надлежащего исполнения полномочий, указанных в настоящей доверенности гр.
_____ наделяется правом совершать все
сопутствующие действия, необходимые для надлежащего выполнения данного поручения.

**Доверенность выдана сроком на __ (____) _____, полномочия по настоящей
доверенности не могут быть передоверены другим лицам.**

Подпись уполномоченного лица _____ удостоверяю.

Подпись Владельца _____ / _____ /

Приложение № 4
к Соглашению о правилах ведения
строительных работ на земельном участке
от « » _____ 2010 г.

Акт
сдачи межевых знаков для наблюдения за сохранностью

Я, нижеподписавшийся начальник отдела геодезии ООО «ГеоЭкспресс» Рыбин Д.А.
сдал на наблюдение за сохранностью и
я, нижеподписавшийся _____
Принял на наблюдение за сохранностью межевые знаки, расположенные по адресу:

№ п/п	Тип знака, материал, L, диаметр	Название или № знака	Абрис местоположения знака
1	Железная арматура, длиной 1 м, диаметром 10 мм. Забита в землю на 0,5 м.	1	
2	Железная арматура, длиной 1 м, диаметром 10 мм. Забита в землю на 0,5 м.	2	
3	Железная арматура, длиной 1 м, диаметром 10 мм. Забита в землю на 0,5 м.	3	
4	Железная арматура, длиной 1 м, диаметром 10 мм. Забита в землю на 0,5 м.	4	

Акт составлен "___" _____ 2010 г. в количестве двух экземпляров, из которых один хранится у исполнителя работ.

Другой вручен _____
(Фамилия И.О. принявшего знаки на сохранность)

Сдал _____ / Рыбин Д.А./
(подпись, Ф., И., О.)

Принял _____ / _____ /
(подпись, Ф., И., О.)

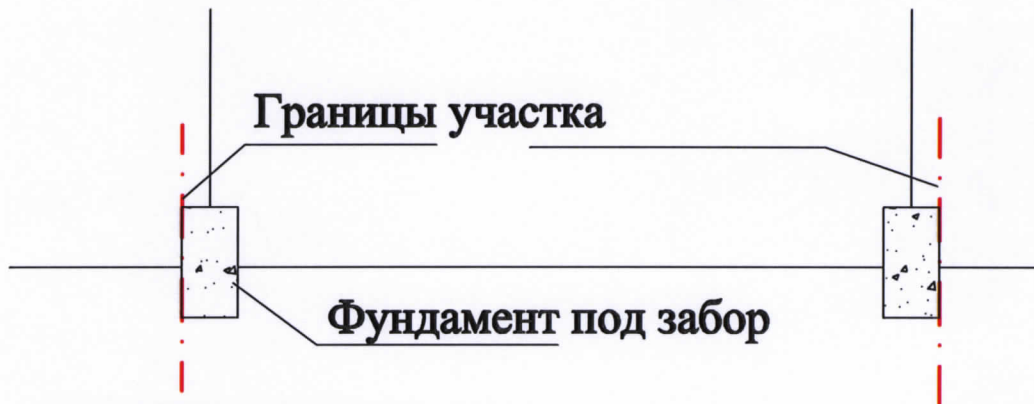
Подготовительный период

Устройство временного въезда необходимо осуществлять для защиты от повреждений инженерных коммуникаций проходящих перед участком, расстояние до колодца минимум 3,0 м

Пример обустройства территории ЗУ

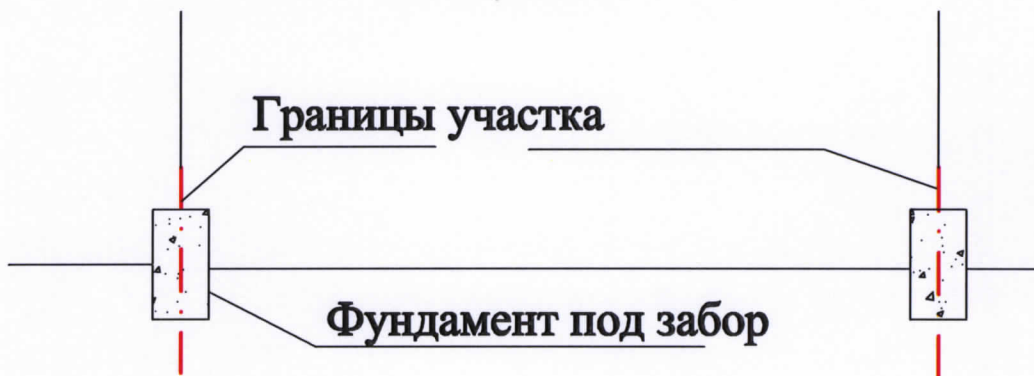


Устройство забора на территории ЗУ

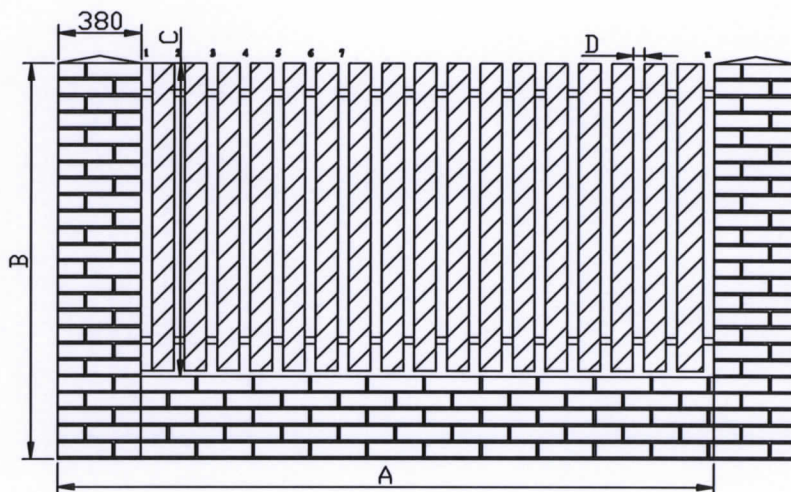
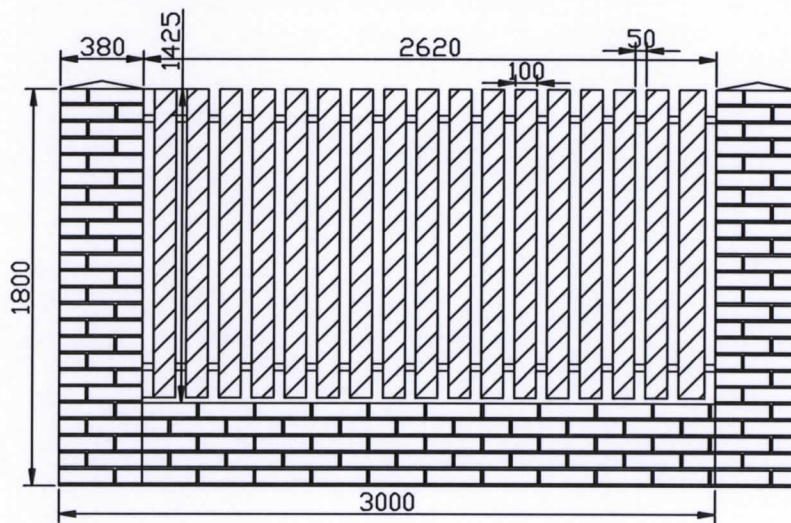


Монтаж конструкций для установки забора
производить строго в границах участка.

Устройство совместного забора на территории ЗУ по письменному согласованию с владельцами соседних ЗУ



Пример устройства одной секции ограждения территории ЗУ



Пример расчета коэффициента прозрачности ограждения:

1. $S_{\text{общ}} = A * B$

2. $S_1 = C * D * n$ (n-количество отверстий)

3. $K_{\text{пр}} = S_1 / S_{\text{общ}} * 100\%$

Прозрачность ограждения фасадной части должна быть не менее 20%

1. $S_{\text{общ}} = 3,0 * 1,8 = 5,4 \text{ м}^2$

2. $S_1 = 1,425 * 0,05 * 18 = 1,2825 \text{ м}^2$

3. $K_{\text{пр}} = 1,2825 / 5,4 * 100\% = 23,75\%$ - соответствует условиям прозрачности ограждения