

Регламент

«Об утверждении правил ведения хозяйственной деятельности, производства, строительно-монтажных работ Резидентов и Пользователей инфраструктуры на территории Индустриального (промышленного) парка «Рязанский»

г. Рязань

вводится в действие с «01» января 2024г.

Действие настоящего регламента распространяется на субарендаторов Участков (Резидентов, Пользователей инфраструктуры), на организации, осуществляющие хозяйственную деятельность, производство строительно-монтажных и иных работ на Участке, на сотрудников, указанных организаций, на подрядчиков – физических лиц, с которыми правообладатель Участка заключил договоры подряда на производство строительно-монтажных, отделочных и/ или ремонтных работ. В случае выполнения работ силами правообладателя Участка, действие настоящего Регламента в части организации и выполнения строительно-монтажных, отделочных и/или ремонтных работ распространяется на правообладателя Участка.

Термины и определения

Участок – земельный участок, расположенный на территории индустриального (промышленного) парка «Рязанский» по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе совхоза «Рязанский», принадлежащий Резиденту (Пользователю инфраструктуры) на основании договора субаренды.

Инженерные сети - объекты электросетевого хозяйства, сети водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации, газа и связи.

Резидент - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией индустриального (промышленного) парка или организацией, привлеченной управляющей компанией индустриального (промышленного) парка на договорной основе, договор аренды и (или) договор купли-продажи объектов промышленной инфраструктуры и (или) их частей, расположенных на территории индустриального (промышленного) парка, и (или) земельных участков и (или) их частей, входящих в состав территории индустриального (промышленного) парка, в целях ведения промышленного производства.

Пользователь инфраструктуры индустриального (промышленного) парка (Пользователь инфраструктуры) - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключившие с управляющей компанией договор купли-продажи и (или) аренды объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка, и (или) их частей, и (или) земельного участка, входящего в состав территории индустриального (промышленного) парка, не являющиеся резидентами или потенциальными резидентами индустриального (промышленного) парка, осуществляющие деятельность на территории индустриального (промышленного) парка с

использованием объектов промышленной инфраструктуры индустриального (промышленного) парка в целях обеспечения деятельности управляющей компании индустриального (промышленного) парка и (или) резидентов индустриального (промышленного) парка.

Управляющая компания – юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, осуществляющим предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянное представительство и поставленным на учет в налоговых органах Российской Федерации в установленном порядке, имеющее право на ведение деятельности по управлению индустриальными парками на основании действующего законодательства и на предоставление в собственность или аренду резидентам и пользователям инфраструктуры индустриального парка земельные участки, здания, строения и сооружения или их части.

Парк – индустриальный (промышленный) парк «Рязанский», расположенный по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе совхоза «Рязанский».

1. Проезд автотранспорта

1.1. Разрешенная скорость движения любого автотранспорта по территории Парка не более 20 км/ч.

1.2. Проезд грузовых автомобилей и спецтехники на территорию Парка осуществляется только в сопровождении представителя правообладателя Участка или подрядчика, по предварительному согласованию с Управляющей компанией.

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

1.4. На территорию Парка разрешен въезд только колесной техники. Въезд крупнотоннажных автомобилей и «длинномеров» ограничивается (общая нагрузка на ось автотранспорта не должна превышать 115 кН). Для проезда негабаритной или специальной техники требуется предварительное согласование с Управляющей компанией.

1.5. Движение в охранной зоне инженерных сетей и коммуникаций запрещено.

1.6. Во время весеннего снеготаяния въезд грузового транспорта на территорию Парка ограничивается с учетом допустимой нагрузки на ось 6 т. Сроки ограничения въезда определяются исходя из погодных условий и доводятся до сведения правообладателя путем размещения соответствующих знаков дорожного движения или письменного уведомления.

2. Пребывание рабочих

2.1. Проживание рабочих и специалистов на территории Парка не допускается. Свободное передвижение рабочих, не занятых непосредственно производством работ, по территории Парка запрещено с 21:00 до 07:00.

2.2. Запрещается пребывание рабочих и специалистов на территории Парка в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.

2.3. В случае нарушения требований, установленных пунктами 2.1. – 2.2. настоящего Регламента, лицо, замеченное в нарушении, на территорию Парка

не допускается.

3. Организация строительства

3.1. Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан:

3.1.1. Заключить договор субаренды земельного участка.

3.1.2 Предоставить Арендатору в течение 30 календарных дней после подписания договора субаренды План-график реализации инвестиционного проекта с указанием порядка финансирования и выполнения работ по созданию инвестиционных объектов, внутриплощадочной инфраструктуры с указанием промежуточных этапов завершения каждой из очередей строительства в рамках соответствующих пусковых комплексов.

3.1.3. Получить технические условия (далее - ТУ) на подключение к инженерным сетям и коммуникациям Парка.

3.1.4. Разработать проектную (далее - ПД) и рабочую (далее - РД) документацию. Проектом предусмотреть мероприятия по организации поверхностного водоотведения, а также мероприятия по защите инженерных сетей и коммуникаций Парка, попадающих в зону строительства или пересечения существующих сетей.

3.1.5. Направить в АО «Корпорация развития Рязанской области» (далее – КРРО) разделы ПД и РД в части подключения к инженерным сетям и коммуникациям, а также разделы по организации коммерческого учета с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. Согласовать с КРРО границы санитарно-защитной зоны создаваемого предприятия не позднее чем за 30 рабочих дней до подачи заявления о выдаче разрешения на строительство.

3.1.7. Получить согласование КРРО раздела РД по коммерческим узлам учета и оформить ввод этих узлов в эксплуатацию в ресурсоснабжающих организациях.

3.2. Перед началом строительных работ на Участке Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан получить разрешение на строительство и письменно уведомить Управляющую компанию о начале работ.

3.3. Ответственность за соблюдение требований настоящего регламента несет правообладатель Участка (Резидент/Пользователь инфраструктуры).

3.4. Запрещен въезд на территорию Парка, а также передвижение по автодорогам Парка строительной техники с грязными колесами. При производстве строительных работ правообладатель Участка обязан организовать на Участке мойку колес во избежание выноса грязи на проезжую часть Парка. Мойка колес должна располагаться в кадастровых границах Участка. В противном случае правообладатель Участка обязан оплатить удаление грязи с территории Парка.

3.5. Перед началом работ Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан организовать примыкание к дорожному полотну Парка и организовать проезд, предварительно получив технические условия в Управляющей компании, разработав и согласовав ПД и РД. Предусмотреть проектом и согласовать с КРРО мероприятия по защите инженерных сетей и коммуникаций, попадающих в зону временного или постоянного въезда на территорию резидента.

3.6. Стоянка грузового автотранспорта и спецтехники разрешается только на Участке Резидента/Пользователя инфраструктуры или за территорией Парка.

3.7. Перед началом работ Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан

согласовать с Управляющей компанией ППР в части организации дорожного движения на период строительства.

4. Устройство строительного городка

- 4.1.** Размещение строительного городка, складирование строительных материалов, размещение техники, и т.п. допускается только в границах участка.
- 4.2.** Перед началом работ правообладатель Участка (Резидент/Пользователь инфраструктуры) должен осуществить противопожарные мероприятия в соответствии с требованиями «Правил противопожарного режима в Российской Федерации». Правообладатель Участка обязан оборудовать пожарный щит на площадке, поместить ящик с песком и емкость с запасом воды, установить огнетушители в отапливаемых помещениях.
- 4.3.** В целях соблюдения санитарно-гигиенических норм правообладатель Участка обязан обеспечить наличие и надлежащее обслуживание биотуалета.

5. Производство работ

- 5.1.** Резидент/Пользователь инфраструктуры несет ответственность за соблюдение требований, предъявляемых при том или ином виде работ, а также за соблюдение правил техники безопасности при производстве работ.
- 5.2.** Запрещено производство работ в охранной зоне инженерных сетей и коммуникаций, кроме работ, проводимых по предварительному согласованию и в целях осуществления технологического присоединения или выполнения шурfov ручным методом.
- 5.3.** Эксплуатация дизельных генераторов допускается, но только при условии размещения в границах участка.
- 5.4.** Уборка и чистка дороги после перевозки строительных материалов и строительного мусора производится правообладателем Участка собственными силами или с помощью Управляющей компании за отдельную плату.
- 5.5.** Для слива бетона из миксера, сброса отработки из миксеров правообладатель Участка обязан обустроить специально отведенное место на Участке.
- 5.6.** Перед выполнением ПИР необходимо выполнить инженерно-геодезические изыскания.
- 5.7.** Для сохранения целостности инженерных сетей, коммуникаций и автодорог Парка, а также во избежание несчастных случаев все работы в технических зонах, в местах общего пользования производятся по предварительному согласованию с Управляющей компанией. Правообладатель Участка несет ответственность за повреждение инженерных сетей и коммуникаций, а также автодорог Парка. В случае нарушения данного требования, Резидент/Пользователь инфраструктуры оплачивает работы по восстановлению поврежденного участка инженерных сетей.

6. Содержание территории Резидента/Пользователя инфраструктуры

- 6.1.** Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан установить на Участке контейнер для сбора строительного и бытового мусора.
- 6.2.** Правообладатель Участка обязан обеспечить организацию своевременного вывоза мусора на специализированные полигоны по приему отходов.
- 6.3.** В целях охраны земель правообладатели земельных участков, обязаны

проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.

6.4. Складирование собранного снега допускается осуществлять на специально отведенные площадки с водонепроницаемым покрытием и обвалованные сплошным земляным валом или вывозить снег на снегоплавильные установки.

6.5. Резидент/Пользователь инфраструктуры может установить ограждение строго в пределах границ своего земельного участка. Ограждение должно быть секционное (3D панели) с полимерным покрытием зеленого цвета.

6.6. Резидент/Пользователь инфраструктуры осуществляет организацию благоустройства и надлежащее содержание въездной группы и прилегающей к ней территории.

7. Подключение к инженерным сетям

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

Первый этап:

- Получение ТУ на временное электроснабжение;
- заключение между Резидентом/Пользователем инфраструктуры и Управляющей компанией 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;

Второй этап:

- выполнение правообладателем Участка и Управляющей компанией мероприятий, предусмотренных Договором и Техническими условиями;

Третий этап:

- проверка Управляющей компанией выполнения правообладателем Участка мероприятий, предусмотренных Договором и Техническими условиями;
- получение Справки о выполнении Технических условий;
- оформление акта допуска узла учета с ресурсоснабжающей организацией;
- заключение договора поставки с ресурсоснабжающей организацией;
- выполнение фактических действий по присоединению энергопринимающих устройств правообладателя Участка к сетям на период проведения строительных работ;
- составление Акта о присоединении энергопринимающих устройств на период проведения строительных работ;
- составление Акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности на период проведения строительных работ.

7.2. Присоединение к инженерным сетям по постоянной схеме осуществляется в аналогичном порядке.

7.3. В случае необходимости установки резервного источника электроснабжения (дизельный генератор), необходимо в ПД, РД включить

соответствующий раздел и выполнить согласования.

7.4. Все проектные, строительные и монтажные работы выполняются в соответствии с требованиями действующей нормативно - технической документации и в соответствии с действующим законодательством.

7.5. Все проектные, строительные и монтажные работы выполняются организациями, имеющими соответствующие допуски СРО в области инженерных изысканий и строительства. Соответствующие проекты согласовываются с Управляющей компанией и другими специализированными организациями.

7.6. Ливневая канализация, обустроенная в Парке, предназначена исключительно для сбора дождевой воды с дорог и тротуаров Парка. Запрещается повреждение, засорение, сброс остатков строительных материалов, хозяйственно-бытовой канализации и других веществ в ливневую канализацию.

7.7. Запрещается повреждение, сброс строительного мусора, перекачка грунтовых вод в систему ливневой, хозяйственно-бытовой и дренажной канализации Парка.

7.8. Запрещается превышать лимиты по сбросу сточной воды.

7.9. Запрещается сбрасывать очищенную воду из локальных очистных сооружений Резидента/Пользователя инфраструктуры в систему ливневой, хозяйственно-бытовой канализаций и на рельеф. Очищенную воду разрешается сбрасывать в коллектор очищенных стоков Парка, в соответствии с выданными ТУ. Проект на сброс сточных вод необходимо согласовать в Управляющей компании.

8. Мойка автотранспорта

8.1. Запрещается осуществлять мойку автотранспорта в местах общего пользования Парка.

9. Ответственность

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

9.2. При порче имущества Резидент/Пользователь инфраструктуры и/или лицо виновное в причинении ущерба оплачивает работы по его восстановлению.