

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» ноября 2025 г.

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 – АО «Корпорация развития Рязанской области».

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 30 км/ч.

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

1.3. Стоянка автотранспорта и специализированной техники 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, остановка/стоянка (парковка) в охранной зоне инженерных сетей и коммуникаций, на газонах и зеленых зонах Парка запрещены.

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. Заключение 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, внутритерриториальной 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), исполнительную (далее - ИД) 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 на согласование в АО «Корпорация развития Рязанской области» (далее - КРРО) разделы ПД, ИД и РД в части подключения к инженерным сетям и коммуникациям, а также разделы по организации коммерческих узлов учета с ресурсоснабжающей организацией. Оформить ввод в эксплуатацию узлов учета в ресурсоснабжающих организациях, а также заключить с последними прямые договоры поставки.
- 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.
- 3.2. 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 автотранспорта и строительной техники с грязными колесами. При производстве строительных работ правообладатель Участка обязан организовать на Участке пункт мойки колес во избежание выноса грязи на проезжую часть Парка. Пункт мойки колес должен 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, ИД 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/пользователя инфраструктуры.
- 3.6. Стоянка автотранспорта и специализированной техники разрешается только на Участке Резидента/Пользователя инфраструктуры или за территорией Парка.
- 3.7. Перед началом работ Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан согласовать с Управляющей компанией ПД в части организации дорожного движения на период строительства.

4. Устройство строительного городка

- 4.1. Размещение строительного городка, складирование строительных материалов, размещение автотранспорта и специализированной техники, и т.п.

допускается только в границах арендуемого 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 том числе погрузо-разгрузочных, в охранной зоне инженерных сетей и коммуникаций, на газонах и зеленых зонах Парка, кроме работ, проводимых по предварительному согласованию и в целях осуществления технологического присоединения или выполнения шурфов 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 арендуемом 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. Складирование грунта в охранных зонах инженерных коммуникаций, на газонах, зеленых зонах и иной общей территории Парка запрещено.

6.4. 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.

6.5. Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан своевременно производить покос травы и уборку скопившегося мусора на арендуемом земельном участке. Резидент/Пользователь инфраструктуры обязуется не допускать появления/разрастание на арендуемом земельном участке запрещенных растений (например, борщевик).

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

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

6.8. 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:

- получение ТУ на временное электроснабжение;
- разработка ПД на временное электроснабжение с последующим согласованием с КРРО;
- выполнение правообладателем Участка и Управляющей компанией мероприятий, предусмотренных Техническими условиями и ПД;
- проверка Управляющей компанией выполнения правообладателем Участка мероприятий, предусмотренных Техническими условиями и ПД;
- 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. Экология

8.1. Резидент/Пользователь инфраструктуры после ввода объектов в рамках реализации проекта, предусмотренного договором субаренды, обязуется выполнить мероприятия в сфере природопользования и экологии, предусмотренные Федеральным закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федеральным законом от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», а также подзаконными нормативными правовыми актами, включая приказы Министерства природных ресурсов и экологии РФ, постановления Правительства РФ.

9. Ответственность

- 9.1. Нарушения, требований настоящего Регламента, допущенные Резидентом/Пользователем инфраструктуры, фиксируются сотрудниками Управляющей компании с применением фото или видеосъемки, и с составлением соответствующего Акта, который направляется в адрес Резидента/Пользователя инфраструктуры. Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан устранить выявленные нарушения в срок, установленный Управляющей компанией, либо представить мотивированные возражения относительно выявленных нарушений. В случае не устранения допущенных нарушений Резидент/Пользователь инфраструктуры обязан возместить расходы Управляющей компании, понесенные на устранение нарушений.
- 9.2. Срок ответа на обращение по вопросам исполнения настоящего Регламента составляет 3 (три) рабочих дня.
- 9.3. При порче имущества Резидент/Пользователь инфраструктуры и/или лицо виновное в причинении ущерба оплачивает работы по его восстановлению.