ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

Москва «___»_____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью СТАР СТРОЙ, в дальнейшем именуемое - «Исполнитель», в лице генерального директора Кустова Станислава Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ , являющийся Собственником земельного участка площадью _____ кв.м., по адресу **Российская Федерация, город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Уварово**, с кадастровым номером: _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые - «Стороны», а по отдельности «Сторона», исходя из положений о том, что:

- Исполнитель оказывает услуги по настоящему Договору в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка и мест общего доступа (в том смысле, в котором это определено настоящим Договором);
- у Заказчика присутствует необходимость в пользовании Объектами инфраструктуры Коттеджного поселка и местами общего доступа Коттеджного поселка, соответственно, присутствует необходимость в получении услуг, прописанных в настоящем Договоре;

заключили настоящий Договор обслуживания коттеджного поселка (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в Договоре

Коттеджный посёлок – связанная общностью инфраструктуры, коммуникаций и территории совокупность Домовладений, обладающих местами общего доступа, расположенных на территории комплексной жилой застройки по адресу: Российская Федерация, город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Уварово, **общая площадь всех земельных участков составляет: 9 га,** наименование коттеджного поселка “Сияние”. Принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам (далее «Поселок»/«Коттеджный поселок»/«КП»).

Объекты инфраструктуры Коттеджного поселка — имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории Коттеджного поселка потребностей жителей поселка в проходе, проезде, водоотведении, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное в местах общего доступа, а также комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. На дату заключения настоящего Договора к Объектам инфраструктуры Поселка относятся объекты, перечисленные в Приложении №3. Перечень Объектов инфраструктуры не является исчерпывающим, в процессе введения в эксплуатацию последующих очередей Поселка данный Перечень подлежит расширению для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Расширение объектов инфраструктуры КП/включение в перечень объектов имущества КП производится Исполнителем в одностороннем порядке, путем публикации обновленного перечня объектов имущества КП на своем сайте www.kp-siyanie.ru, в течении 30 календарных дней после добавления имущества в указанный перечень. Исполнитель самостоятельно производит все регистрационные мероприятия, в случае их необходимости, для оформления права на имущество КП.

Домовладение/землевладение – земельный участок, находящийся в собственности физического или юридического лица, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, с расположенным на нем Жилым домом/ строением или земельный участок без расположенных на нем строений или Жилого дома, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, включая внутренние коммуникации, находящиеся в пределах земельного участка.

Собственник (домовладелец, землевладелец, заказчик) - физическое или юридическое лицо, владеющее земельным участком и/или Домовладением на правах собственника, являющееся Стороной по Договору, а также лицо, действующее от имени Домовладельца в установленном законом порядке.

Далее по тексту при упоминании термина Домовладелец/Домовладение в пунктах Договора, условия таких пунктов Договора распространяются аналогичным образом на землевладельцев/землевладение.

Места общего доступа/пользования – открытые для общего доступа земельные участки, не являющиеся собственностью Домовладельцев, расположенные на территории Коттеджного поселка, и через которые Домовладельцам предоставляется доступ в целях прохода/проезда к Домовладениям собственников, а также для размещения и обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка.

Оборудование - инженерные системы и сети Коттеджного поселка, обеспечивающие нормальное его функционирование. На дату заключения настоящего Договора к Оборудованию Поселка относятся объекты, перечисленные в Приложении №3. Перечень Оборудования не является исчерпывающим, в процессе в процессе введения в эксплуатацию последующих очередей Поселка данный Перечень подлежит расширению для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Расширение объектов инженерной системы КП/включение в перечень объектов в Приложение № 3 производится Исполнителем в одностороннем порядке, путем публикации обновленного перечня объектов имущества КП на своем сайте www.kp-siyanie.ru, в течении 30 календарных дней после добавления имущества в указанный перечень. Исполнитель самостоятельно производит все регистрационные мероприятия, в случае их необходимости, для оформления права на имущество КП.

Благоустройство территории - газоны, зеленые насаждения, скамейки, урны и иные объекты, не являющиеся Оборудованием и предназначенные для облагораживания территории Коттеджного поселка в местах общего доступа.

Член Коттеджного поселка - лицо, которое обладает на праве собственности земельным участком, и/или жилым домом/строением или помещением, расположенным на территории Коттеджного посёлка.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услуги по организации обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка и Мест общего доступа Коттеджного поселка, расположенного по адресу: **Российская Федерация, город Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Уварово**, обеспечению прав Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах, местами общего доступа, их содержанию и текущему ремонту, а Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги.

1.2. Исполнитель оказывает Заказчику услуги по организации обслуживания Коттеджного поселка в соответствии с Перечнем услуг (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень работ и услуг на дату заключения настоящего Договора является исчерпывающим, расширительному толкованию не подлежит, но в процессе введения

в эксплуатацию последующих очередей Поселка может быть дополнен Исполнителем, в одностороннем порядке, для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан . Расширение перечня работ и услуг в Приложение № 2 производится Исполнителем в одностороннем порядке, путем публикации обновленного перечня работ и услуг на своем сайте www.kp-siyanie.ru, в течении 30 календарных дней после изменения перечня работ и услуг. Исполнитель вправе за отдельную плату оказывать Заказчику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в Перечень услуг по обслуживанию Коттеджного поселка.

1.3. Газоснабжение (газовые услуги/поставка газа) и электроснабжение не являются предметом Договора. Для получения услуг газоснабжения, электроснабжения. Заказчик обязуется напрямую заключить договоры с соответствующими организациями-поставщиками услуг и производить по ним платежи согласно тарифам данных организаций. Водоснабжение - индивидуальная скважина.

1.4. Деятельность Исполнителя направлена на создание необходимых благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности Коттеджного поселка, что включает в себя обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования Коттеджного поселка.

1.5. Исполнитель оказывает Заказчику услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, по надлежащему содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка, предоставляет услуги Заказчику, который обладает правом собственности на Домовладение на законных основаниях.

1.6. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1.7. В части предоставления собственникам Домовладений услуг (вывоза отходов, систем оповещения и сигнализации и т.п.), производителем которых Исполнитель не является, Исполнитель, с учетом положений настоящего Договора, заключенного с Заказчиком, может выступать в качестве посредника (агента) и от своего имени заключать договоры с производителями (поставщиками) данных услуг, действуя при этом от имени, по поручению и за счет средств Заказчика.

1.8. С момента регистрации физическим или юридическим лицом права собственности или приобретения иных прав на объекты недвижимого имущества, в том числе получения строения/помещения/жилого дома/земельного участка по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Домовладелец/Землевладелец/Заказчик вправе пользоваться Объектами инфраструктуры Коттеджного посёлка, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правил проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта в Коттеджном посёлке.

1.9. С момента регистрации физическим или юридическим лицом права собственности или приобретения иных прав на объекты недвижимого имущества, в том числе получения строения/помещения/жилого дома/земельного участка по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) у Домовладельца/Землевладельца/Заказчика возникает обязанность соблюдения Положения о Коттеджном поселке.

1.10. В случае отсутствия составленного Заказчиком в соответствии с действующим законодательством Акта оказания услуг и выполнения работ с нарушением условий Договора, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

1.11. С момента регистрации физическим или юридическим лицом права собственности или приобретения иных прав на объекты недвижимого имущества, в том числе получения

строения/помещения/жилого дома/земельного участка по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Домовладелец/Землевладелец/Заказчик становится стороной настоящего Договора и у него возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Приступать к оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором со дня его подписания.

2.1.2. Оказывать услуги, указанные в Приложении № 2 настоящего Договора своевременно и качественно. Осуществлять обслуживание Коттеджного поселка, его эксплуатацию и содержание, направленное на обеспечение нормального функционирования Коттеджного поселка.

2.1.3. Вести и хранить документацию, согласно требованиям законодательства РФ.

2.1.4. Надлежащим образом организовать уборку Мест общего доступа Коттеджного поселка. Принимать необходимые меры к поддержанию Оборудования, Инфраструктуры, мест общего доступа в состоянии, допускающем нормальную эксплуатацию Коттеджного поселка. Не осуществлять действий, а также принимать меры к их недопущению со стороны третьих лиц, наносящих ущерб Коттеджному поселку, оборудованию, иному имуществу, находящемуся на территории Поселка, жизни и здоровью людей, а также препятствующих нормальному функционированию Поселка, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях Коттеджного посёлка, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по обслуживанию Коттеджного поселка в соответствии с настоящим Договором.

2.1.6. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Заказчика за обслуживание Коттеджного поселка, оказывать дополнительные услуги, получать единовременные взносы, а также платежи за прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственника, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

2.1.7. Ежегодно предоставлять годовой отчет, путем размещения его на сайте Исполнителя - www.kp-siyanie.ru.

2.1.8. Информировать Заказчика об аварийных ситуациях, связанных с перерывами предоставления услуг, указанных в настоящем Договоре и Приложениях к нему.

2.1.9. На основании заявки Заказчика направлять своих сотрудников для составления акта о фиксировании факта нанесенного ущерба имуществу Заказчика (-ов) и для установления причин аварийных ситуаций.

2.1.10. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки.

2.1.12. Осуществлять меры, направленные на обеспечение безопасности на территории Коттеджного поселка, в целях предотвращения противоправных действий, сохранности Инфраструктуры Поселка;

2.1.13. Осуществлять меры по исполнению жителями Поселка и иными лицами, находящимися на территории Поселка, Правил проживания на территории Поселка.

2.2. Заказчик обязуется:
2.2.1. Своевременно оплачивать оказываемые Исполнителем услуги, в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также услуги, оказанные Исполнителем по письменной заявке Заказчика.
2.2.2. Подписывая настоящий договор, Заказчик соглашается с правилами Положения о Коттеджном поселке и обязан их соблюдать, а также обеспечить соблюдение Правил членами семьи, гостями и иными приглашенными лицами (Приложение № 1).
2.2.3. По предварительному уведомлению Исполнителя, за исключением аварийных ситуаций, допускать на территорию Земельного участка, а также в расположенные на нем здания, строения и сооружения, представителей Исполнителя, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.
2.2.4. Содержать Домовладение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.
2.2.5. Немедленно сообщать Исполнителю об аварийных ситуациях, происходящих на инженерных коммуникациях по телефону: +7 (495) 755-79-54, по адресу электронной почты, указанному в статье 8 настоящего Договора.
2.2.6. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.
2.2.7. Надлежащим образом исполнять обязанности при использовании объектов инфраструктуры, оборудования Коттеджного поселка в соответствии с настоящим Договором.
2.2.8 Незамедлительно извещать Исполнителя о поломках и неисправностях в работе Оборудования в Домовладении и Местах общего пользования, влияющих или способных влиять на жизнь и здоровье собственников Домовладений
2.2.9. Бережно относиться к Объектам инфраструктуры Коттеджного поселка, Местам общего доступа, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе соблюдать Положение о Коттеджном поселке.
2.2.10. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Жилым домом (Помещением), а также при возведении каких-либо построек на земельном участке, принадлежащем Собственнику.
2.2.11. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
2.2.12. С момента получения сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону или иным способом (почте, электронной почте и т.д.) явиться в указанное в сообщении (уведомлении) число и время к Исполнителю или согласовать иное время проведения встречи. В случае повторной неявки Заказчика в согласованное время, риск негативных последствий лежит на Заказчике.
2.2.13. При отчуждении дома (земельного участка, строения, помещения или их части или долей в праве собственности и т.п.) третьим лицам, либо уступке прав третьим лицам сообщить Исполнителю в письменном виде не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента данного события с приложением копий документов, на основании которых было осуществлено отчуждение прав на объекты недвижимого имущества.

2.2.14. В случае смерти гражданина - Члена Коттеджного поселка, вступившие в права наследования наследники входят в состав Членов Коттеджного поселка с момента вступления в наследство на недвижимое имущество, расположенное на территории Коттеджного поселка.
2.2.15. В случае отсутствия почтового ящика на Жилом доме (Помещении), самостоятельно ежемесячно получать Счет для оплаты услуг по настоящему Договору на въезде в поселок в офисе охраны.
2.2.16. Получать у Исполнителя письменное разрешение на ведение любых земляных работ и разрытие территории на Земельном участке (на основании заявки Заказчика). Не допускать на земельном участке в местах прохождения инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоотведения, интернета) размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.). В случае повреждения инженерных сетей по вине Заказчика все работы по их восстановлению производятся за счет Заказчика. При этом, Заказчик обязуется незамедлительно допустить сотрудников Исполнителя, а также сотрудников, эксплуатирующих инженерные сети организаций, на территорию земельного участка для устранения повреждений инженерных сетей. В случае повреждения в процессе проведения ремонтных работ имущества Заказчика, расположенного в местах их прохождения, ущерб возмещению не подлежит. Запрещается ведение земляных работ механическим способом вблизи прохождения коммуникаций. При необходимости выполнения таких работ, нужно осуществить предварительное шурфление, после чего вести земляные работы. Над коммуникациями запрещено возведение капитальных строений. Со схемой расположения инженерных сетей можно ознакомиться у Исполнителя. Также схема расположения инженерных сетей размещена на сайте Коттеджного поселка по адресу www.kp-siyanie.ru.
2.2.18. Заказчик обязуется самостоятельно и за свой счет содержать свое имущество согласно жилищного законодательства, содержать коммуникации в исправном состоянии, а также нести иные обязанности по содержанию своего имущества.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:
3.1.1. Получать услуги, указанные в п. 1.2. настоящего Договора.
3.1.2. Предъявлять Исполнителю претензии, а также вносить предложения по поводу объема и качества оказываемых услуг, вносить предложения о дополнении Перечня оказываемых в соответствии с настоящим Договором услуг.
3.1.3. Пользоваться Местами общего доступа.

3.2. Исполнитель имеет право:
3.2.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иных нарушений в соответствии с настоящим Договором.
3.2.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.
3.2.3. Организовывать и проводить проверку (ревизию), технического состояния работающих инженерных систем и коммуникаций, расположенных на Земельном участке, принадлежащем на праве собственности Заказчику, а также в расположенных на нем строениях.
3.2.4. Вызывать Заказчика или его представителя в любое время суток в случае аварии инженерных систем, расположенных на Земельном участке, а также в расположенных на нем зданиях, строениях и сооружениях.

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по обслуживанию Коттеджного поселка, привлекать иные юридические лица и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. Исполнитель самостоятельно организовывает предоставление услуг Заказчику, проведение работ по содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка в соответствии с действующим законодательством.
3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, санитарному содержанию.
3.2.7. Оказывать дополнительные услуги Заказчику на основании отдельно подписанного договора, за отдельную плату.
3.2.8. Уведомлять Заказчика об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Исполнителя, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Коттеджного посёлка, на сайте Исполнителя, а также способами, указанными в п. 7.9. настоящего Договора.
3.2.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности фиксации Заказчиком показаний индивидуальных, общих (домовых), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
3.2.10. Осуществлять контроль за выполнением Заказчиком и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственником и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Заказчиком и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

4.ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчет Размер Платы по Договору производится ежемесячно и устанавливается Исполнителем в соответствии с Перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2 и рассчитывается исходя из стоимости услуг. Размер платы по Договору начинает начисляться с даты ввода в эксплуатацию Поселка.
4.2. Оплата за электроснабжение, газоснабжение рассчитывается отдельно и оплачивается Заказчиком самостоятельно напрямую с соответствующими организациями-поставщиками услуг Для расчета платы за эти услуги используются показания индивидуальных приборов учета, предоставленные Заказчиком в соответствующем периоде. Ответственность за надлежащее состояние, сохранность и исправность индивидуальных приборов учета, наличия на них пломб, а также за своевременную сверку показаний индивидуальных приборов учета несет Заказчик.
4.3. Исполнитель ежемесячно выставляет Платежный документ Заказчику не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца, за предыдущий месяц оказания работ и услуг. Заказчик должен оплачивать Платежный документ в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца, следующего за оплачиваемым. Оплата квитанции является подтверждением Заказчиком факта, что работы и услуги выполнены Исполнителем качественно и в срок и что претензии к Исполнителю отсутствуют.

4.3.1. В случае наличия обоснованных претензий по качеству оказанных услуг, Заказчик вправе обратиться к Исполнителю с письменным заявлением о наличии таких претензий, а Исполнитель обязан рассмотреть данное заявление в течение 10 (Десяти) рабочих дней и письменно уведомить Заказчика о результатах рассмотрения. Наличие претензий по качеству оказанных услуг не освобождает Заказчика от обязанности оплачивать Платежный документ в установленные сроки.В случае обоснованности претензий Заказчика, Исполнитель обязуется осуществить перерасчет стоимости услуг, оказанных ненадлежащим образом, в таком случае пени не начисляются. Оплата Платежного документа производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Датой исполнения обязательств по оплате Заказчиком считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.
4.4. Если у Заказчика отсутствует почтовый ящик и он, либо его представитель не получил квитанции на оплату за соответствующий месяц, однако в пределах срока оплаты выплатил в адрес Исполнителя платеж в размере, соответствующем (или большем) сумме к оплате, указанной в квитанции на оплату за данный месяц, то для Заказчика не возникают какие-либо неблагоприятные последствия в связи с неполучением квитанции на оплату.
4.5. Если Заказчик за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в большем объеме, нежели установлено в квитанции на оплату за данный месяц, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении квитанции на оплату за следующий месяц.
4.6. Если Заказчик за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Исполнителя в меньшем объеме, нежели установлено в квитанции на оплату за данный месяц, то Заказчик считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Заказчиком суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.
4.7. Неиспользование Заказчиком и иными лицами Домовладения/землевладение (мест общего доступа и т.п.) не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору и неоплаты коммунальных услуг.
4.8. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается Исполнителем в соответствии с Приказом на утверждение прейскуранта платных услуг. Плата за оказанные Исполнителем по заявке Заказчика дополнительные услуги осуществляется на условиях 100% предварительной оплаты.
4.9. Исполнитель вправе инициировать внесение изменений в стоимость услуг – при условии их обоснованности. Исполнитель уведомляет Заказчика о таком увеличении путем размещения информации на сайте Исполнителя и на доске объявлений, расположенной в Поселке. Если в течение 10 дней от Заказчика не поступит заявление о несогласии в письменном виде – то такие изменения считаются принятыми.
4.10. Заказчик вправе перечислять Плату авансом исходя из стоимости услуг, установленной в п. 4.1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору.
4.11. Плата за оказываемые Заказчику дополнительные услуги осуществляется Заказчиком путем оплаты счета, выставленного Исполнителем. Оплата счета производится в течение 3 (Трех) рабочих дней от даты выставления счета. Датой исполнения обязательств по оплате Заказчиком считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.
4.12. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа определяются Исполнителем.
4.13. В случае, если Заказчик не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Заказчик обязан обратиться к Исполнителю для его получения.
4.14. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем не оговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с непредвиденными ситуациями, произошедшими не по вине Исполнителя, оплачиваются Заказчиком дополнительно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Заказчик (Собственник) не вправе проводить земляные и иные работы на земельном участке или на объекте инфраструктуры, не принадлежащем ему на праве собственности.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки, подтвержденные документально.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей, Заказчик несет ответственность в виде пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени. Сумма, уплаченная Заказчиком по настоящему Договору, засчитывается в первую очередь в счет уплаты, начисленных пени. Остаток внесенной суммы засчитывается в счет оплаты услуг, оказанных Исполнителем.

5.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, последний несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед Исполнителем имущественного и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

5.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по настоящему Договору Заказчик вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения документально подтвержденного ущерба, причиненного неисполнением Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору.

5.7. Исполнитель не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Заказчик с использованием Сетей Коттеджного поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Заказчика в связи с нарушениями вышеназванными организациями порядка поставки коммунальных ресурсов, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунальных ресурсов и т.д.

5.8. Заказчики несут ответственность за нарушения условий настоящего Договора, в том числе при нарушении этих условий со стороны своих гостей, должностных лиц или работников, своих представителей и агентов, своих посетителей, клиентов и пр.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания его сторонами и заключается на неопределенный срок.

При смене собственника, или иного правообладателя прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Коттеджного поселка, новый собственник автоматически становится на сторону Заказчика (перемена лиц в обязательствах) и на него распространяются условия настоящего Договора, с момента приобретения прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Коттеджного поселка.

Стороны договорились, что права и обязанности Сторон, предусмотренные настоящим Договором, распространяются на отношения, возникшие до подписания настоящего Договора, а именно с момента приобретения физическим или юридическим лицом прав собственности или иного права на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Коттеджного поселка Изменение, дополнение и расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде и подписанному, уполномоченными на то лицами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Любые уведомления по настоящему Договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление и получение. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору должны направляться заказной почтой (электронной почтой) или вручаться лично.

6.3. В случае смены собственника или правообладателя иного права на Домовладение/Землевладение Заказчик по настоящему Договору обязан передать в течение 3-х дней с даты внесения изменений в ЕГРН Исполнителя и нового собственника/правообладателя договор обслуживания Поселка, предварительно уведомив его о условиях данного Договора. С момента перехода права собственности к новому собственнику (перемена лиц в обязательстве) Домовладения переходят все права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме. Собственники помещений (жилых и нежилых) и/или земельного участка, обязаны заключить настоящий Договор. При не извещении Заказчик несет ответственность в соответствии с законодательством за ущерб, причиненный Исполнителю сокрытием информации.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон только в судебном порядке и только при существенном нарушении одной из Сторон условий настоящего Договора.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры между Сторонами по поводу исполнения Договора подлежат предварительному досудебному урегулированию в претензионном порядке. Сторона обязана дать письменный ответ на поступившую письменную претензию другой Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней. После получения отказа в удовлетворении всех или части, заявленных в претензионном порядке требований, а равно при неполучении в установленный срок ответа на претензию спор может быть передан на рассмотрение в суд по месту нахождения Исполнителя.

7.2. Исполнитель может на условиях внесения предварительной платы оказывать Заказчику дополнительные услуги.

7.3. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Заказчику по его вине, в результате действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба (прямые убытки), подтвержденного документально.

7.4. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, в том числе, за ущерб, причиненный Заказчику преступными (умышленными, неумышленными) действиями третьих лиц.

7.5. Заказчик несет ответственность за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникших аварийных и иных ситуаций по вине Заказчика.

7.6. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила). При

возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, стороны вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке.

7.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.9. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Исполнителем одним из следующих способов:

- путем направления Заказчику Жилого дома заказного письма с уведомлением по адресу адрес регистрации по месту жительства собственника.
- путем размещения сообщения на доске объявлений Коттеджного поселка. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Исполнителя и подписанным не менее чем тремя собственниками Жилых домов (Помещений) в Коттеджном посёлке;
- путем направления Заказчику (ам) Жилых домов (Помещений) письма посредством электронной почты, указанных в статье 8 настоящего Договора. При этом в случае неуведомления Исполнителя Заказчиком об изменении своего адреса регистрации или адреса электронной почты в течение 3-х дней с даты такого изменения, все извещения, направленные Исполнителем Заказчику по последним сообщенным Заказчикам адресам, считаются полученными Заказчиком.

7.10.1. Дата, с которой Заказчик (и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня получения соответствующего уведомления (датой получения заказного письма, отправленного почтой, считается дата поступления письма в почтовое отделения получателя, дата получения письма по электронной почте считается дата отправления письма получателю).

7.10.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, указанным в статье 8 настоящего Договора, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.10.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Заказчика, он обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Исполнителя о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7.10. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение № 1: Положение о Коттеджном поселке;

2. Приложение № 2: Перечень услуг и работ по обслуживанию коттеджного поселка, сроки и периодичность их выполнения
3. Приложение № 3: Перечень Объектов инфраструктуры и Оборудования Поселка

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик
Исполнитель

Приложение №1
к Договору обслуживания коттеджного поселка от «____» _____ 2025 г.

Положение о Коттеджном поселке

Настоящее положение служит для определения основ взаимоотношений между физическими и юридическими лицами по поводу организации и функционирования Коттеджного поселка.

Термины и определения, используемые в Положении:

Член Коттеджного поселка - лицо, которое обладает на праве собственности земельным участком, и/или жилым домом/строением или помещением, расположенным на территории Коттеджного посёлка. Термин «Член Коттеджного посёлка» является условным, используется исключительно для терминологии настоящего положения и во взаимоотношениях физических и юридических лиц по поводу Коттеджного поселка, и не может быть истолкован как «участник какого-либо юридического лица, либо общественного объединения, не являющегося юридическим лицом».

Положение о Коттеджном поселке - правила, устанавливаемые Управляющей Компанией, для определения основ взаимоотношений между физическими и юридическими лицами по поводу организации и функционирования Коттеджного поселка, направленные на обеспечение нормального функционирования Коттеджного поселка, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Жилом доме/строении (Помещении) и в Коттеджном поселке в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми домовладельцами и лицами, находящимися на территории Коттеджного поселка.

1. Цели создания Коттеджного поселка

1.1. Коттеджный поселок создан в целях:

- всестороннего удовлетворения потребностей Членов Коттеджного поселка в организации проживания, с учетом современных требований;
- обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка, в том числе инженерно-технических объектов, объектов хозяйственного назначения;
- обеспечения безопасности Членов Коттеджного посёлка на территории Коттеджного поселка;
- эффективной реализации собственниками земельных участков прав по владению, пользованию, распоряжению имуществом;
- сохранения и воссоздания экологически чистых участков природы;
- обеспечения соблюдения требований санитарных норм и правил, земельного, лесного, водного законодательства и законодательства об охране окружающей среды;
- обеспечения соблюдения Членами Коттеджного поселка и членами их семей, а также нанимателями, арендаторами и лицами, находящимися на территории Коттеджного поселка правил пользования объектами инфраструктуры;
- единого Архитектурного решения застройки Коттеджного поселка.

1.2. Настоящее положение обязательно для соблюдения Членами Коттеджного поселка, членами их семей, а также любыми другими лицами, находящимися на территории Коттеджного поселка.
1.3. Члены Коттеджного поселка несут ответственность за нарушения условий Положения о Коттеджном поселке в том числе при нарушении этих условий со стороны своих гостей, должностных лиц или работников, своих представителей и агентов, своих посетителей, клиентов и пр.

2. Право собственности на жилые и нежилые строения и объекты инфраструктуры в Коттеджном поселке

2.1. Объектами права собственности Членов Коттеджного поселка являются земельные участки, расположенные на них жилые дома/строения или помещения, на которые зарегистрировано право собственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ или обладающие иным правом на указанные объекты недвижимого имущества, в соответствии с действующим законодательством РФ.
2.2. Члены Коттеджного поселка осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им имуществом в соответствии с действующим законодательством. Жилое помещение используется для проживания граждан и членов их семей. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора, при этом за действия или бездействия этих граждан полную ответственность несет собственник жилого дома или помещения.
2.3. Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка принадлежат Собственнику инфраструктуры Коттеджного поселка, не являются собственностью Членов Коттеджного поселка и обслуживаются Управляющей компанией на основании соответствующих договоров. Объекты инфраструктуры Коттеджного поселка используются Членами Коттеджного посёлка на коммерческой основе согласно тарифам, указанным в п. 4.1. и Приложения № 3 Договора обслуживания коттеджного поселка. Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка, содержатся в состоянии пригодном для эксплуатации и использования Управляющей компанией.

3. Порядок взаимоотношений Членов Коттеджного поселка с управляющей/эксплуатирующей компанией

3.1. Члены Коттеджного посёлка заключают с Управляющей компанией соответствующие договоры, регламентирующие порядок, сроки, стоимость оказываемых услуг.
3.2. Интересы несовершеннолетних Членов Коттеджного поселка представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних Членов Коттеджного поселка производится с согласия органов опеки и попечительства.
3.3. С момента прекращения права собственности на земельный участок и другое имущество, расположенное на территории Коттеджного поселка, в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям данное лицо перестает считаться Членом Коттеджного поселка и теряет все права и льготы, установленные для Членов Коттеджного поселка.

4. Права Членов Коттеджного поселка

4.1. Член Коттеджного поселка имеет право:
4.1.1. Вносить предложения, относящиеся к качеству, своевременности, полноте и объему оказываемых Управляющей/эксплуатирующей компанией услуг.

4.1.2. По своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Положением о Коттеджном поселке, не нарушая права других Членов Коттеджного поселка, Управляющей компании, Собственника объектов инфраструктуры, а также третьих лиц.
4.1.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.
4.2. Член Коттеджного поселка не имеет права использовать земельный участок не в соответствии с его назначением.

5. Обязанности Членов Коттеджного поселка

5.1. Член Коттеджного поселка обязан:
5.1.1. Выполнять требования настоящего положения.
5.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания домов, иных строений и придомовой территории. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, оказанные Управляющей компанией. Оплата услуг производится в соответствии с условиями договора.
5.1.3. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
5.1.4. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.
5.1.5. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Управляющей компанией по телефону или адресу электронной почты, указанных в статье 8 настоящего Договора.
5.1.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутридомовом оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или в иную службу, указанную Исполнителем по телефону или адресу электронной почты, указанных в статье 8 настоящего Договора, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
5.1.7. Допускать Управляющую компанию в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей компании сведений и показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.
5.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.
5.1.9. Использовать Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка только по их прямому функциональному назначению, не нарушая права и интересы других Членов Коттеджного поселка, Собственников Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка, третьих лиц.
5.1.10. Предпринимать все необходимые и достаточные меры по предотвращению причинения ущерба Объектам инфраструктуры Коттеджного поселка.
5.1.11. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Членов Коттеджного посёлка либо Объектам инфраструктуры Коттеджного посёлка, им лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими

принадлежащие ему жилые и нежилые помещения в соответствии с договорами найма, аренды либо на иных законных основаниях.
5.1.12. Использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их назначением, с учетом требований действующего законодательства РФ.
5.1.13. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать их загрязнения.
5.1.14. Не проводить на территории Коттеджного поселка несанкционированные культурно-массовые мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использованием громкой музыки после 22:00 и до 9:00 часов в будние дни. В выходные и праздники после 23:00 и до 10:00 часов.
5.1.15. В целях сохранения Архитектурного решения застройки Коттеджного поселка, в частности, сохранения сложившегося индивидуального облика и составляющих его: фасадов, кровель, фронтальных оград, малых архитектурных форм и т.д., своевременно (за 10 календарных дней) согласовывать с Управляющей компанией любые работы на территории Домовладения, влекущие внесение изменений во внешний вид Домовладения и проект его постройки.
5.2 Члену коттеджного поселка запрещается:

- сливать бензин и масла и иные нефтепродукты в Местах общего пользования.
- хранить предметы, загрязняющие воздух, яды, радиоактивные, и иные опасные вещества.
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6. Права управляющей компании

6.1. Руководство текущей деятельностью Коттеджного посёлка осуществляется Управляющей компанией. Управляющая компания вправе:
6.1.1. Осуществлять контроль за своевременной оплатой Членами Коттеджного поселка услуг, оказываемых Управляющей компании.
6.1.2. Вести список Членов Коттеджного поселка, а также делопроизводство, учет и отчетность.
6.1.3. Требовать внесения платы за услуги, оказываемые Управляющей компанией, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).
6.1.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий- в любое время.
6.1.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).
6.1.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
6.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

7. Обязанности Управляющей компании.

7.1 Не допускать ущемления прав Членов Коттеджного поселка другими его членами.

7.2 Своевременно размещать на доске объявлений, в социальных сетях, на сайте Управляющей компании важную информацию, а также информацию об услугах, оказываемых на территории Коттеджного поселка.

8. Порядок допуска на территорию земельного участка Членов коттеджного поселка, а также в расположенные на нем здания, строения и сооружения сотрудников Управляющей/эксплуатирующей компании и других лиц.

8.1. Член Коттеджного посёлка допускает представителей Управляющей/эксплуатирующей компании, а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, тепло-, водо- и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

8.1.1. Для проведения плановых работ по обслуживанию Коттеджного поселка, Управляющая/эксплуатирующая компания направляет письменное уведомление о необходимости таких работ, дате и времени их проведения не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до предполагаемой даты осуществления таких работ;

9. Планировка и застройка

9.1. Члену Коттеджного поселка запрещено производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной и вспомогательной специальной техники, в период с 20:00 и до 09:00 в рабочие дни, в выходные и праздники после 19:00 и до 10:00 часов.

9.2. Члену Коттеджного поселка запрещено производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей компании демонтаж, ремонт и замену уличных указателей и указателей номеров домов на зданиях.

9.3. Установка наружных блоков и кондиционеров должна быть не на лицевой части фасада Жилого дома.

9.4. Запрещается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за пределами своего земельного участка, в Местах общего пользования.

9.5. Не допускаются перепланировка и переоборудование Жилого дома или помещения, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций Жилого дома или помещения, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

9.6. Член Коттеджного поселка несет ответственность за соблюдение его рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия его рабочих, во время их нахождения на территории Коттеджного поселка.

10. Содержание животных

10.1. Членам Коттеджного поселка на территории Коттеджного поселка запрещается:

- содержание лошадей, пчел, насекомых, змей, пауков, хищных животных, крупного рогатого скота;
- выгуливать собак крупных пород и появляться с ними в местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 18 лет;
- спускать животное с поводка или снимать с него намордник в Местах общего пользования;

- разводить бойцовские породы собак;
- выбрасывать труп животного или производить его захоронение на территории Коттеджного поселка;
- допускать загрязнение животными территории Коттеджного поселка (Член Коттеджного поселка обязан немедленно убирать экскременты за своими животными);
- выгул собак и других животных на детской площадке.

10.2. Членам Коттеджного поселка - Владельцам животных необходимо:

- соблюдать санитарные и санитарно-гигиенические правила;
- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в ветеринарных учреждениях;
- не оставлять животных без присмотра, без пищи и воды, в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи;
- поддерживать надлежащее санитарное состояние Коттеджного дома и прилегающей территории;
- принимать необходимые меры, исключающие причинение вреда окружающим людям и животным;
- обеспечивать тишину при выгуле животных и в жилых помещениях - предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 10 часов и после 21 часов;
- получить у управляющей компании и смонтировать при входе на земельный участок Члена Коттеджного поселка предупреждающую надпись о наличии собак (кроме декоративных пород).

10.3. Животные, находящиеся на территории Коттеджного поселка вне пределов земельного участка Члена Коттеджного поселка или земельных участках других владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову и удалению с территории Коттеджного поселка без возмещения ущерба. (с возмещением понесенных на отлов расходами владельцем животного Управляющей компании Коттеджного поселка).

10.4. При гибели животного труп его сдается в специализированные ветеринарные учреждения.

10.5. За несоблюдение правил содержания животных, предусмотренных настоящим Положением, владельцы животных несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Положением.

10.6. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается владельцами животных.

11. Правила пожарной безопасности

11.1. Член Коттеджного поселка обязан:

11.1.1. не применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, не в специально отведенных для этих целей местах;

11.1.2. соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей поселка и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;

11.1.3. уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

11.1.4. предоставлять в порядке, установленном законодательством РФ, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки, принадлежащих

Членам Коттеджного поселка строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;

11.1.5. во избежание загромождения проездов для спецтехники, парковать автотранспорт только на своем земельном участке;

11.1.6. Члены Коттеджного поселка обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами, предметами бытовой химии, при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

11.2. При эксплуатации Членами Коттеджного посёлка печного отопления (каминов) запрещается:

- оставлять без присмотра топящиеся печи (камины), а также поручать надзор за ними детям до 14 лет;
- располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед печью (камином);
- применять для розжига печей (каминов) бензин, керосин, дизельное топливо, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
- топить углем, коксом и газом печи (камины), не предназначенные для этих видов топлива;
- использовать вентиляционные и газовые каналы в качестве дымоходов;
- перекаливать печи (камины).

12. Правила эксплуатации канализации

12.1. При эксплуатации канализации Членами Коттеджного поселка запрещается:

- сброс в канализацию сгнивших остатков овощей;
- сброс в канализацию строительного мусора (песка, извести и т.д.);
- сброс в канализацию мусора от лесных грибов;
- слив в канализацию нефтепродуктов, антифризов, кислот, щелочей и т.д.;
- сброс в канализацию памперсов, гигиенических прокладок, целлофановых пакетов.

12.2. При эксплуатации канализации Членами Коттеджного поселка не рекомендуется:

- сброс в канализацию воды от регенерации систем очистки питьевой воды с применением марганцево-кислого калия, соли или других внешних окислителей;
- сброс промывных вод фильтров бассейна;
- сброс в канализацию стоков после отбеливания белья большое число хлорсодержащими препаратами (персоль, белизна и др.)

12.3. При отключении электричества, необходимо сократить водопотребление и применение содержащих кислоты чистящих средств и антисептиков.

13. Правила организации дорожного движения по территории Коттеджного поселка

13.1. Обязанности Членов Коттеджного посёлка, арендаторов или нанимателей, а также их гостей:

13.1.1. Соблюдать на территории Коттеджного поселка Правила дорожного движения: раздел 17 ПДД «Движение в жилых зонах», утвержденные в установленном действующим законодательством порядке; Не въезжать на постоянно или временно закрытые Управляющей/эксплуатирующей компанией для проезда транспортных средств территории без

разрешения Управляющей компании, или останавливаться в запрещенных Управляющей компанией местах;
13.1.2. Осуществлять парковку транспортных средств на проезжей части, в соответствии с разделом 12 ПДД РФ «Остановка и стоянка».
13.1.3. Парковать транспортные средства, с целью длительного отдыха, ночлега и тому подобное разрешается только на территории своего земельного участка.
13.2. Запрещается:
13.2.1. Производить мойку транспортного средства на территории общего пользования Коттеджного поселка.
13.2.2. Загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортинвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

14. Ответственность Членов Коттеджного поселка

14.1.Член Коттеджного посёлка, члены его семьи и другие совместно проживающие с ним лица, нарушающие требования законодательства и Договора, несут ответственность, установленную законодательством РФ и Договором.

ЗАКАЗЧИК _____ ИСПОЛНИТЕЛЬ _____

Приложение 2

к Договору обслуживания коттеджного поселка от «____» _____2025 г.

Расчет Размер Платы по Договору производится ежемесячно и устанавливается в размере 10 рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади Жилого дома/строения/помещения/нежилого строения в собственности Заказчика и 10 рублей 00 копеек за один квадратный метр общей площади земельного участка в собственности Заказчика за первые 1000 квадратных метров и 5 рублей 00 копеек за каждый последующий квадратный метр. Исполнитель в одностороннем порядке вправе увеличить размер Платы по Договору, ежегодно, не более чем на 10 (Десять) процентов от размера Платы, установленной на момент окончания календарного года, уведомив Заказчика за 30 календарных дней.

Перечень работ по обслуживанию коттеджного поселка. Сроки и периодичность их выполнения.

Вид работ	Периодичность
1. Уборка мест общего доступа	
В летний период:	
Уборка мест общего доступа (кроме строительного мусора)	1 раз в неделю
Уборка мусора с газонов (обочин дорог) в местах общего доступа	По мере необходимости
Стрижка газонов (обочин дорог) мест общего доступа	По мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов в местах общего доступа	1 раз в год
Подметание территорий, очистка общественных урн от мусора; уборка, скашивание, поливка зелёных насаждений в местах общего доступа	По мере необходимости
Стрижка кустарников и вырубка поросли в местах общего доступа	1 раз в год
В зимний период:	
Сдвижка и механизированная уборка снега после снегопада на асфальтированной части мест общего доступа	В рабочие дни и по мере необходимости
Уборка снега на других площадках общего доступа, очистка общественных урн от мусора	По мере необходимости
Механизированная уборка дорог от снега	По мере необходимости
Круглогодично:	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
Обслуживание центральной дороги и проездов	По мере необходимости

2. Подготовка системы отведения поверхностных вод к сезонной эксплуатации	
Профилактические работы по содержанию ливневых канав на территории коттеджного поселка (мест общего доступа)	2 раза в год (весна, осень)
3.Аварийное обслуживание	
Аварийное обслуживание на системах канализации, видеонаблюдения и энергоснабжения в границах мест общего доступа	Постоянно
Организация диспетчерской технической службы для своевременного реагирования на возникновение нештатной ситуации на территории коттеджного поселка.	Круглосуточно
4. Проведение противопожарных мероприятий.	2 раза в год
5.Освещение мест общего доступа (дороги) в вечернее и ночное время: - осуществляется после ввода сетей уличного освещения в эксплуатацию и до момента передачи сетей муниципальному образованию или эксплуатирующей организации:	
Ремонт и замена фонарей, прожекторов и светильников; замена ламп; ремонт и замена коммутационных устройств (реле, фотоэлементов и т.д.); устранение обрывов проводов и кабелей;	По мере необходимости
привлечение специализированных организаций и спецтехники (автовышка, кран).	По мере необходимости
6. Услуги обслуживания Заключение договоров на выполнение работ с подрядными организациями	Постоянно в рабочие дни
Начисление и сбор платежей, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Постоянно в рабочие дни
Работа с обращениями граждан; принятие, рассмотрение жалоб о некачественном предоставлении услуг по договору и извещение о результатах их рассмотрения.	Постоянно в рабочие дни.
В соответствии с законодательством РФ Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности	Постоянно в рабочие дни
7. Охрана поселка	
Организация безопасности посредством частной охранной компании	Круглосуточно

ЗАКАЗЧИК_____ ИСПОЛНИТЕЛЬ_____

Приложение N 3
к Договору обслуживания коттеджного поселка от «___» _____ 2025 г.

Перечень Объектов инфраструктуры и Оборудования Поселка

1. Въездная группа (отдельностоящее здание охраны);
2. Система контроля и управления доступом на территорию Поселка (шлагбаум с чипом);
3. Улица и проезды;
4. Ограждение по периметру поселка;
5. Разводящие сети и оборудование инженерного обеспечения в пределах Поселка:
    - подземные линии электропередач;
    - газопровод до точек врезки к потребителю;
    - трубопровод водоотведения;
    - ливневая система;
    - сети и оборудование видеонаблюдения;
    - сети наружного освещения улиц;
    - площадка с контейнерами для сбора мусора.
6. Рекреационная зона
7. Наземная парковка

ЗАКАЗЧИК _____ ИСПОЛНИТЕЛЬ _____