

## ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА

Тверская область, Калининский м.о.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Удача»**, в дальнейшем именуемое - «**Исполнитель**», в лице Директора Аполлонова Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, являющийся Собственником жилого помещения расположенного по адресу: Тверская область, Калининский м.о., д. Кривцово, улица \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, жилое помещение № \_\_\_\_\_ обще площадью \_\_\_\_\_ кв.м., именуемый в дальнейшем «**Заказчик**» или представитель Собственника, действующий от имени и в интересах Собственника на основании \_\_\_\_\_, 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 посёлка (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

### Термины и определения, используемые в Договоре

**Коттеджный посёлок** - совокупность земельных участков, в том числе земельных участков общего доступа, расположенных на них зданий, строений и сооружений, объединенных объектами социальной и инженерной инфраструктуры культурного, спортивного и хозяйственного назначения, расположенных по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный округ, д. Кривцово, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам.

**Объекты инфраструктуры Коттеджного поселка** — имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории Коттеджного поселка потребностей жителей поселка в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, охране, организации отдыха и иных потребностей, расположенное в местах общего доступа, а также комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования.

К Объектам инфраструктуры Поселка, в частности, относятся:

- улицы и проезды;

- здания и сооружения, созданные для охраны и обслуживания инфраструктуры Поселка;

- оборудование, находящееся за пределами или внутри земельных участков собственников, обслуживающее более одного земельного участка/Домовладения;

- общественная парковка;

- площадка с контейнерами для сбора мусора;

- детская/спортивная площадки.

**Собственник инфраструктуры** - физическое лицо и (или) юридическое лицо, обладающее правом собственности на объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка.

**Земельный Участок** - граница земельного участка, находящегося в собственности или на праве аренды. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.

**Домовладение** – Жилой дом (помещение) не связанное с другими жилыми домами (помещениями) общим фундаментом и(или) жилой дом (помещение) блокированный с другими жилыми домами (помещениями) общей боковой стеной (боковыми стенами).

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

**Места общего доступа** – не закрытые 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 земельным участкам и Домовладениям собственников, а также для размещения и обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка.

**Придомовая территория** — определенный участок земли, который прикреплен к той или иной не усадебной застройке. Предполагает размещение и обслуживание жилого дома (помещения) или целого посёлка, а также всех сооружений и зданий технического и хозяйственного характера, которые связаны с данным жилым массивом или отдельно взятым домом. Придомовые территории и придомовые объекты должны отвечать всем требованиям: социальным, санитарным, гигиеническим, эстетическим, градостроительным и другим, в том числе и противопожарным.

**Оборудование** - инженерные системы и сети Коттеджного посёлка, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно, средства контроля, и видеонаблюдения, шлагбаум, ворота, наружное освещение, системы пожарной, охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации Коттеджного посёлка в целом.

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

**Член Коттеджного посёлка** - лицо, которое обладает на праве собственности земельным участком, жилым домом или помещением, расположенным на территории Коттеджного посёлка, а также лицо, подписавшее акт приёма-передачи с Застройщиком на объект недвижимости.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услуги по организации обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка и мест общего доступа Коттеджного поселка «Удача Юго-Запад», расположенного по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный округ, д. Кривцово, обеспечению прав Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах, местами общего доступа, их содержанию и текущему ремонту, а Заказчик обязуется оплатить оказанные услуги.

1.2. Исполнитель оказывает Заказчику услуги по организации обслуживания Коттеджного посёлка в соответствии с Перечнем услуг (Приложение № 2, 3), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Исполнитель вправе за отдельную плату оказывать

Заказчику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в Перечень услуг по обслуживанию Коттеджного поселка.

1.3. Поставка газа и электроэнергии не является предметом Договора. Для получения газа и электроэнергии Заказчик обязуется заключить договоры с соответствующими организациями и производить по ним платежи согласно тарифам данных организаций.

1.4. Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду) и водоотведение (утилизацию сточных вод) производится Заказчиком согласно Тарифам, установленным приказами Главного управления «Региональной энергетической комиссии» Тверской области. Исполнитель производит выставление счетов на оплату с момента получения тарифов по фактическому пользованию. Указанная оплата производится в дополнение к иным платежам, указанным в Договоре.

1.5. Деятельность Исполнителя направлена на создание необходимых условий жизнедеятельности Коттеджного посёлка, что включает в себя обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования Коттеджного посёлка.

1.6. Исполнитель оказывает Заказчику услуги по надлежащему содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного посёлка, предоставляет услуги Заказчику, который обладает правом собственности на Жилой дом (Жилое помещение) на законных основаниях.

1.7. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ, а также нормативными актами органов местного самоуправления.

1.8. В части предоставления собственникам помещений 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.

1.9. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе пользоваться Объектами инфраструктуры Коттеджного посёлка, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правил проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта в Коттеджном посёлке.

1.10. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) у Заказчика возникает обязанность соблюдения Положения о Коттеджном посёлке.

1.11. В случае отсутствия составленного Собственником Жилого дома (помещения) в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги, указанные в Приложении № 2 и 3 настоящего Договора своевременно и качественно. Осуществлять обслуживание Коттеджного посёлка, его эксплуатацию и содержание, направленное на обеспечение нормального функционирования Коттеджного посёлка.

2.1.2. Не позднее, чем за 24 (Двадцать четыре) часа, за исключением аварийных ситуаций, предупреждать Заказчика о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов услуг посредством размещения объявления на доске объявлений, расположенной по адресу: Тверская область, Калининский м.о., д. Кривцово, а также на сайте - [www.vdachauk.org](http://www.vdachauk.org).

2.1.3. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.4. Надлежащим образом организовать уборку Мест общего доступа Коттеджного посёлка (в том числе, но не исключительно, дератизация и т.д.). Принимать необходимые меры к поддержанию Оборудования, Инфраструктуры, в состоянии, допускающем нормальную эксплуатацию Коттеджного поселка, не осуществлять действий, и 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.

2.1.5. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Коттеджного посёлка.

2.1.6. Своевременно извещать Заказчика о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Исполнителя и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору (форс-мажор).

2.1.7. Контролировать своевременную оплату Заказчиком выставяемого ежемесячно «Платежного документа для внесения платы за оказанные по настоящему Договору услуги и предоставление коммунальных услуг».

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

2.1.9. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Заказчика за обслуживание Коттеджного посёлка, 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.

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

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

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

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

2.1.14. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Заказчиком сведений о показаниях приборов учета воды.

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

2.1.16. 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 Земельный участок, а также расположенные на нем строения 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: **8 (4822)47-55-99**, по адресу электронной почты, указанному в статье 8 настоящего Договора.

2.2.6. Не реже 1-го раза в квартал сверять с Исполнителем расчеты по платежам за обслуживание Коттеджного посёлка с представителем Исполнителя, находящимся в офисе, расположенном *по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный округ, деревня Кривцово, ул. Удачная, д.3, и работающем в следующем режиме: понедельник - пятница с 08.00 до 17.00.*

2.2.7. 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.

2.2.8. Надлежащим образом исполнять обязанности при использовании объектов инфраструктуры, оборудования Коттеджного посёлка в соответствии с настоящим Договором.

2.2.9. Допускать сотрудника Исполнителя в Жилой дом (помещение) для снятия показаний приборов учета воды, для проверки достоверности передаваемых Заказчиком сведений.

2.2.10. 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.

2.2.11. Бережно относиться к Объектам инфраструктуры Коттеджного посёлка, Местам общего доступа, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе соблюдать Положение о Коттеджном посёлке.

2.2.12. Использовать Жилые дома (помещения), а также подсобные помещения и иные постройки, расположенные на земельном участке, без нарушения прав и законных интересов других Собственников.

2.2.13. 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.

2.2.14. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

2.2.15. С момента получения сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону или иным способом (по факсу, почте, электронной почте и т.д.) явиться в указанное в сообщении (уведомлении) число и время к Исполнителю или согласовать иное время проведения встречи.

2.2.16. При отчуждении дома третьим лицам, либо уступке прав третьим лицам сообщить Исполнителю в письменном виде не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента данного события с приложением документов, на основании которых осуществился переход права на Жилой дом (Помещение).

2.2.17. В случае смерти гражданина - Члена Коттеджного посёлка, вступившие в права наследования наследники входят в состав Членов Коттеджного посёлка с момента вступления в наследство на недвижимое имущество, расположенное на территории Коттеджного посёлка.

2.2.18. В случае отсутствия почтового ящика на Жилом доме (помещении), самостоятельно получить Счет для оплаты услуг по настоящему Договору в офисе Исполнителя по адресу, указанному в п. 2.2.6. настоящего Договора.

2.2.19. 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, водоснабжения и водоотведения, связи) 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.

2.2.20. Заказчик обязуется содержать свое имущество согласно жилищного законодательства: отапливать его в зимнее время, содержать коммуникации в исправном состоянии.

2.2.21. В целях исполнения настоящего договора Заказчик даёт согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а Исполнитель при этом соблюдает конфиденциальность.

### **3. ПРАВА СТОРОН**

#### **3.1. Заказчик имеет право:**

3.1.1. Получать услуги, указанные в п.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. В установленном законодательством порядке требовать возмещения документально подтвержденных убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.1.4. Пользоваться Местами общего доступа.

3.1.5. Оплачивать услуги холодного водоснабжения и водоотведения исходя из показаний индивидуальных приборов учета. Для использования такого права Заказчик должен обратиться в офис Исполнителя и подписать Акт ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию.

3.1.6. После подписания Акта ввода приборов в эксплуатацию до 25-го числа каждого месяца передавать Исполнителю показания приборов учета воды.

3.1.7. В случае если индивидуальный прибор учета воды Заказчика не опломбирован, и не подписан Акт ввода приборов учета в эксплуатацию, то расчет платы за воду будет производиться Исполнителем в соответствии с нормативами, утвержденными ГУ "РЭК" Тверской области.

3.1.8. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

### **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 посёлка, привлекать иные юридические лица и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление услуг Заказчику, проведение работ по содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного посёлка в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, санитарному содержанию.

3.2.8. Принимать меры по взысканию с Заказчика задолженности по оплате за услуги (работы) по обслуживанию Коттеджного посёлка.

3.2.9. Оказывать дополнительные услуги Заказчику на основании отдельно подписанного договора, за отдельную плату.

3.2.10. Уведомлять Заказчика об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, 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. 7.10. настоящего Договора.

3.2.11. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Заказчиком показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12. 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.

3.2.13. В случае непредставления Заказчиком показаний опломбированных приборов учета воды за расчетный период Исполнитель определяет плату за водоснабжение и водоотведение исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления воды Заказчиком. Если по истечении 3 месяцев Заказчик не предоставит показания опломбированных приборов учета воды Исполнитель рассчитывает плату исходя из норматива потребления коммунальной услуги. Данный расчет производится до расчетного периода (включительно), за который Заказчик представит Исполнителю показания опломбированного прибора учета воды.

## **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Размер Платы по Договору устанавливается Исполнителем в соответствии с Перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2, и на момент заключения Договора рассчитывается исходя из стоимости услуг, установленных в Приложении №4, в размере 13 рублей 29 копеек за один квадратный метр общей площади Жилого помещения в собственности Заказчика. Стоимость услуг (тарифа) может увеличиваться на уровень инфляции с февраля каждого календарного года. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний изменений данного тарифа (размера платы) собственниками не осуществляется.

Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду) и водоотведение (утилизацию сточных вод) рассчитывается Исполнителем отдельно в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. Для расчета платы за водоотведение используются показания прибора учета воды, предоставленные Заказчиком в соответствующем периоде.

4.2. Размер Платы по данному Договору может быть уменьшен Исполнителем в случае, если какие-либо услуги в течение соответствующего месяца не оказывались.

4.3. Платежный документ должен быть оплачен Заказчиком не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Исполнитель выставляет Платежный документ Заказчику не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца. Оплата квитанции является признанием Заказчиком факта, что работы и услуги выполнены Исполнителем качественно и в срок и что претензии к Исполнителю отсутствуют. 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. 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 на Жилом доме (помещении) и он, либо его представитель не прибыли в офис Исполнителя для получения квитанции на оплату за соответствующий месяц, однако в пределах срока оплаты осуществили в адрес

Исполнителя платежей 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 получением 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 Жилого дома (помещения) не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору и неоплаты коммунальных услуг.

4.8. Оплату поставляемого газа и электроэнергии Заказчик производит по договорам, заключенным с соответствующими организациями.

4.9. Размер платы за дополнительные услуги, устанавливается Исполнителем в соответствии с приказом на утверждение прейскуранта платных услуг.

4.10. Заказчик вправе перечислять Плату авансом исходя из стоимости услуг, установленной в п. 4.1 и в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.11. Плата за оказываемые Заказчику дополнительные услуги на основании отдельного договора 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.

## **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 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.5. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим 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. В случае если Заказчик 2 (Два) раза в течение года ненадлежащим образом выполнит какое-либо обязательство, предусмотренное настоящим Договором, Исполнитель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив Заказчика о своем таком намерении и предоставив Заказчику срок для устранения допущенных нарушений обязательств по настоящему договору, который не может быть более 30 (Тридцати) календарных дней. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления Заказчику письменного уведомления заказным письмом, по адресу, указанному в статье 8 настоящего Договора. При этом Заказчик обязан оплатить оказанные услуги.

5.7. 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.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Договор действует с даты подписания его сторонами и до «31» декабря 2025 года. Если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего Договора за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, то данный Договор пролонгируется на неопределенный срок.

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 отправку 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.

## **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 её 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 её вине или не по вине её работников, в том числе, за ущерб, причиненный Заказчику преступными (умышленными, неумышленными) действиями третьих лиц.

7.5. Исполнитель не несет ответственности за действия (бездействия) ресурсоснабжающей организации (Поставщиков

коммунальных ресурсов), равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Заказчика, в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. 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.

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

7.8. 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.

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

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

- (а) путем направления Заказчику (ам) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Жилого дома (Помещения) в Коттеджном посёлке;
- (б) путем направления Заказчику (ам) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- (в) посредством направления телеграммы Заказчику (ам) по адресу нахождения их Жилого дома (Помещения) в Коттеджном посёлке.
- (г) путем размещения сообщения на доске объявлений Коттеджного посёлка. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Исполнителя и подписанным не менее чем тремя собственниками Жилых домов (Помещений) в Коттеджном посёлке;
- (е) путём направления Заказчику (ам) письма посредством электронной почты, указанной в статье 8 настоящего Договора.

7.10.1. Дата, с которой Заказчик (и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня получения соответствующего уведомления.

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.

7.11. 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 посёлке;
2. Приложение № 2: Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту жилого помещения, общей инфраструктуры расположенных на территории коттеджного посёлка «Удача Юго-Запад». Сроки и периодичность их выполнения;
3. Приложение № 3: Услуги водоснабжения (поставляемую питьевую воду) и водоотведения (утилизацию сточных вод);
4. Приложение № 4: Калькуляция тарифа.

### 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

**Управляющая компания:**

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)  
Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Дата выдачи \_\_\_\_\_  
Кем \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ /

**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Удача»**  
Адрес: 170518, Тверская область, Калининский м.о., д. Кривцово,  
ул. Удачная, д. 3  
Режим работы: будние дни с 8:00 до 17:00  
ИНН 6950187573/КПП 694901001  
ОГРН 1146952018597  
р/счет 40702810807100000942 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г.  
Москва;  
БИК 044525201  
к/счет 30101810000000000201  
Телефон аварийно-технической службы: **8 (4822) 47-55-99**  
Адрес электронной почты: [uk@udacha.org](mailto:uk@udacha.org)

Директор \_\_\_\_\_ /А.Б. Аполлонов/

### Положение о Коттеджном посёлке

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

#### Термины и определения, используемые в Положении:

**Член Коттеджного посёлка** - лицо, которое обладает на праве собственности земельным участком, жилым домом или помещением, расположенным на территории Коттеджного посёлка, а также лицо, подписавшее акт приёма-передачи с Застройщиком на объект недвижимости. Термин «Член Коттеджного посёлка» является условным, используется исключительно для терминологии настоящего положения и во взаимоотношениях физических и юридических лиц по поводу Коттеджного посёлка, и не может быть истолкован как «участник какого-либо юридического лица, либо общественного объединения, не являющегося юридическим лицом».

**Положение о Коттеджном посёлке** - правила, устанавливаемые Управляющей Компанией, для определения основ взаимоотношений между физическими и юридическими лицами по поводу организации и функционирования Коттеджного посёлка, направленные на обеспечение нормального функционирования Коттеджного посёлка, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в Жилом доме (Помещении) и в Коттеджном посёлке 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 посёлка.

#### 1. Цели создания Коттеджного посёлка

1.1. Коттеджный посёлок создан в целях:

- всестороннего удовлетворения потребностей Членов Коттеджного посёлка в организации проживания, с учетом современных требований;
- обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного посёлка, в том числе инженерно-технических объектов, объектов хозяйственного назначения;
- обеспечения безопасности Членов Коттеджного посёлка на территории Коттеджного посёлка;
- 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 посёлка и членами их семей, а также нанимателями, арендаторами и лицами, находящимися на территории Коттеджного посёлка правил пользования объектами инфраструктуры;
- единого Архитектурного решения застройки Коттеджного посёлка.

1.2. Настоящее положение обязательно для соблюдения Членами Коттеджного посёлка, членами их семей, а также любыми другими лицами, находящимися на территории Коттеджного посёлка.

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

2.1. Объектами права собственности Членов Коттеджного посёлка являются земельные участки, расположенные на них жилые дома, квартиры или помещения, на которые зарегистрировано право собственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2. Члены Коттеджного посёлка 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 посёлка, не являются собственностью Членов Коттеджного посёлка и обслуживаются Управляющей компанией на основании соответствующих договоров. Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка используются Членами Коттеджного посёлка на коммерческой основе согласно тарифам, указанным в п. 3.1. и Приложении № 3 Договора обслуживания коттеджного посёлка (размещены в открытом доступе в сети интернет на сайте Управляющей компании - [www.ydachauk.org](http://www.ydachauk.org)).

2.4. Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка, содержатся в состоянии пригодном для эксплуатации и использования Управляющей компанией.

2.5. Члены Коттеджного посёлка заключают с Управляющей компанией соответствующие договоры, регламентирующие порядок, сроки, стоимость оказываемых услуг.

2.6. Интересы несовершеннолетних Членов Коттеджного посёлка представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних Членов Коттеджного посёлка производится с согласия органов опеки и попечительства.

2.7. С момента прекращения права собственности на земельный участок и другое имущество, расположенное на территории Коттеджного посёлка, в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям данное лицо перестает считаться Членом Коттеджного посёлка и теряет все права и льготы, установленные для Членов Коттеджного посёлка.

#### 3. Права Членов Коттеджного посёлка

3.1. **Член Коттеджного посёлка имеет право:**

3.1.1. Пользоваться объектами инфраструктуры Коттеджного посёлка согласно тарифам, указанным в п. 4.1. и Приложении № 3 Договора обслуживания коттеджного посёлка (размещены в открытом доступе в сети интернет на сайте Управляющей компании - [www.ydachauk.org](http://www.ydachauk.org)).

3.1.2. Вносить предложения, относящиеся к качеству, своевременности, полноте и объему оказываемых Управляющей/эксплуатирующей компанией услуг.

3.1.3. По своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Положением о Коттеджном посёлке, не нарушая права других Членов Коттеджного посёлка, Управляющей компании, Собственника объектов инфраструктуры, а также третьих лиц.

3.1.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Член Коттеджного посёлка не имеет права использовать земельный участок не в соответствии с его назначением.

#### **4. Обязанности Членов Коттеджного посёлка**

##### **4.1. Член Коттеджного посёлка обязан:**

4.1.1. Выполнять требования настоящего положения.

4.1.2. 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.

4.1.3. Обеспечивать проведение проверок 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.

4.1.4. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

4.1.5. 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 пункте 8 настоящего Договора.

4.1.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном 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.

4.1.7. 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 показаний таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

4.1.9. Использовать Объекты инфраструктуры Коттеджного посёлка только по их прямому функциональному назначению, не нарушая права и интересы других Членов Коттеджного посёлка, Собственников Объектов инфраструктуры Коттеджного посёлка, третьих лиц.

4.1.10. Предпринимать все необходимые и достаточные меры по предотвращению причинения ущерба Объектам инфраструктуры Коттеджного посёлка.

4.1.11. 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.

4.1.12. Использовать жилые и нежилые помещения в соответствии с их назначением, с учетом требований действующего законодательства РФ.

4.1.13. Бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать их загрязнения.

4.1.14. Не проводить на территории Коттеджного посёлка несанкционированные культурно-массовые мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использованием громкой музыки после 23.00 и до 8.00 часов в будние дни. В выходные и праздники после 23.00 и до 10.00 часов.

4.1.15. В целях сохранения Архитектурного решения застройки Коттеджного посёлка, в частности, сохранения сложившегося индивидуального облика и составляющих его: фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград, малых архитектурных форм и т.д., своевременно (за 10 календарных дней) информировать и согласовывать с Управляющей компанией любые работы, влекущие внесение изменений во внешний вид и проект дома.

##### **4.2. Члену Коттеджного посёлка запрещается:**

4.2.1. Сливать бензин и масла в Местах общего пользования.

4.2.2. Хранить предметы, загрязняющие воздух, яды, радиоактивные, и иные опасные вещества.

4.2.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.2.4. Не санкционировано 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.

#### **5. Права управляющей компании**

5.1. Руководство текущей деятельностью Коттеджного посёлка осуществляется Управляющей компанией. Управляющая компания вправе:

5.1.1. Осуществлять контроль за своевременной оплатой Членами Коттеджного посёлка услуг, оказываемых Управляющей компанией.

5.1.2. Вести список Членов Коттеджного посёлка, а также делопроизводство, учет и отчетность.

5.1.3. Требовать внесения платы за услуги, оказываемые Управляющей компанией, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.1.4. 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.

5.1.5. 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).

5.1.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

5.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

#### **6. Обязанности Управляющей компании**

6.1. Не допускать ущемления прав Членов Коттеджного посёлка другими его членами.

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

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

7.1. 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:

7.1.1. Для проведения плановых работ по обслуживанию Коттеджного посёлка, 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;

## **8. Планировка и застройка**

8.1. Члену Коттеджного посёлка запрещено производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной и вспомогательной специальной техники, в период с 23.00 и до 08.00 в рабочие дни, в выходные и праздники после 23.00 и до 10.00 часов.

8.2. Члену Коттеджного посёлка запрещено производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей компании демонтаж, ремонт и смену уличных указателей и указателей номеров домов на зданиях.

8.3. Установка наружных блоков и кондиционеров на фасадах должна быть не выше пределов ограждения крыши.

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

8.5. 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.

8.6. Член Коттеджного посёлка несет ответственность за соблюдение его рабочими паспортного режима, а также ответственность за все действия его рабочих, ввремя их нахождения на территории Коттеджного посёлка.

## **9. Содержание животных**

### **9.1. Членам Коттеджного посёлка 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 14 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 посёлка;
- допускать загрязнение животными территории Коттеджного посёлка (Член Коттеджного посёлка обязан немедленно убирать экскременты за своими животными);

• выгул собак и других животных на детской площадке.

### **9.2. Членам Коттеджного посёлка - 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, исключая 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 23 часов;
- сделать при входе на земельный участок Члена Коттеджного посёлка предупреждающую надпись о наличии собак (кроме декоративных пород).

9.3. Животные, находящиеся на территории вне пределов земельного участка Члена Коттеджного посёлка или земельных участках других владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову и удалению с территории Коттеджного посёлка без возмещения ущерба.

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

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

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

## **10. Правила пожарной безопасности**

### **10.1. Член Коттеджного посёлка обязан:**

10.1.1. 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;

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

10.1.3. 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;

10.1.4. Предоставлять в порядке, установленном законодательством РФ, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки, принадлежащих Членам Коттеджного посёлка строений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;

10.1.5. Во избежание загромождения проездов для спецтехники, парковать автотранспорт только на своём земельном участке;

10.1.6. Члены Коттеджного посёлка 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.

**10.2. 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).

**11. Правила эксплуатации канализации**

**11.1. При эксплуатации канализации Членами Коттеджного посёлка 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.

**11.2. При эксплуатации канализации Членами Коттеджного посёлка 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 большим числом хлорсодержащими препаратами (персоль, белизна и др.)

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

**12. Правила организации дорожного движения по территории Коттеджного посёлка**

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

12.1.1. Соблюдать на территории Коттеджного посёлка 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;

12.1.2. Осуществлять парковку транспортных средств на проезжей части, в соответствии с разделом 12 ПДД РФ «Остановка и стоянка».

12.1.3. Парковать транспортные средства, с целью длительного отдыха, ночлега и тому подобное разрешается только на территории своего земельного участка.

**12.2. Запрещается:**

12.2.1. Производить мойку транспортного средства на территории общего пользования Коттеджного посёлка.

12.2.2. Загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

**13. Ответственность Членов Коттеджного посёлка**

13.1. 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.

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту жилого помещения, мест общего доступа, расположенных на территории коттеджного посёлка «Удача Юго-Запад». Сроки и периодичность их выполнения**

Вид работ	Периодичность
<b>1. Содержание жилого помещения</b>	
<b>Кровля</b>	
Чистка крыши от снега (ниже крайнего снегозадержателя) и сбивание сосулек, при условиях: - возможность подъезда автовышки, поднятия и вылета стрелы автовышки; - отсутствие отказа собственника от услуги.	По мере необходимости
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	По мере обращения собственников
Дератизация и дезинфекция чердачного помещения (при наличии)	По мере обращения собственников
Осмотр водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
Проверка состояния конструктивных элементов кровли	1 раз в год
<b>Фасад и стены</b>	
Выявление любых дефектов и повреждений наружных стен (фасад)	1 раз в год
Проверка внешней отделки фасада, выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных реконструкций и перестроек	1 раз в год
<b>Придомовая территория</b>	
Уборка придомовой неогороженной территории (кроме строительного мусора)	1 раз в неделю
Стрижка газонов на придомовой неогороженной территории	По мере необходимости, обращения собственников
Расчистка дорожек к электрощитовой и почтовым ящикам (в зимний период)	По мере необходимости
<b>Водяной колодец</b>	
Проверка запорной арматуры, подключение и отключение водоснабжения	По мере необходимости, обращения собственников
<b>Электрощитовой шкаф</b>	
Чистка, протяжка контактных соединений, проверка сопротивления изоляции проводов и кабелей; проверка заземляющих устройств (при наличии электрощитовой)	1 раз в год
Проверка, замена индивидуальных приборов учета электроэнергии (предоставляется собственником), автоматических выключателей	По мере необходимости
<b>2. Места общего доступа (инфраструктура)</b>	
<b>Летний период:</b>	
Подметание территорий, очистка урн от мусора; уборка, выкашивание, поливка газонов и зелёных насаждений в местах общего пользования	По мере необходимости
Стрижка кустарников и вырубка поросли в местах общего доступа	По мере необходимости
Дератизация (обработка травы от клещей)	1 раз в год
<b>В зимний период:</b>	
Уборка снега после снегопада на тротуарах и пешеходных дорожках.	В рабочие дни и по мере необходимости
Уборка снега на детских, спортивных и других площадках общего доступа, очистка урн от мусора	По мере необходимости
Механизированная уборка дорог от снега, посыпка дорог и проездов противогололёдными материалами	По мере необходимости
<b>Круглогодично:</b>	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
Ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок	По мере необходимости
Обслуживание дорог и проездов	По мере необходимости
<b>Подготовка системы отведения поверхностных вод к сезонной эксплуатации</b>	
Профилактические работы по содержанию ливневых канав на территории коттеджного посёлка (мест общего доступа)	2 раза в год (весна, осень)
<b>Освещение мест общего доступа (дороги, детские и спортивные площадки)</b>	
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, трактор).	По мере необходимости
<b>Аварийное обслуживание</b>	
Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, канализации и энергоснабжения в границах общего имущества дома и мест общего пользования	Постоянно
Организация диспетчерской технической службы для своевременного реагирования на возникновение внештатной ситуации на территории коттеджного посёлка.	Круглосуточно
<b>3. Услуги по управлению жилым помещением и обслуживанию мест общего доступа</b>	
Сбор, актуализация и хранение информации от жителей, предоставление технической информации по инженерным системам	Постоянно в рабочие дни
Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, в рамках открытия лицевого счета жителей, для расчетов за потребленные ресурсы.	По мере необходимости
Организовывать общие собрания собственников помещений и доводить до сведения собственников проекты документов, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества дома, контролировать исполнение решений ОСС	По мере необходимости
Предоставление информации по запросам жителей (напрямую и путём размещения её на стендах, сайте, мобильном приложении «УК Удача»)	Постоянно
Взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, на информационных стендах	Постоянно в рабочие дни
Заключение договоров на выполнение работ с подрядными организациями	Постоянно в рабочие дни
Сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учёта	Постоянно в рабочие дни
Начисление и сбор платежей, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчётов	Постоянно в рабочие дни
Работа с рекламационными обращениями граждан, по выявленным недостаткам в строительной части, организации работ совместно с застройщиком по устранению выявленных недостатков.	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 учёта и составление отчётности	Постоянно в рабочие дни

Заказчик \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_

**Услуги водоснабжения (поставляемая питьевая вода) и водоотведения (утилизация сточных вод)**

Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услуги водоснабжения (холодная питьевая вода) и водоотведения (утилизацию сточных вод) в количестве и качестве, необходимом Заказчику в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. №354,

а Заказчик обязуется принимать у Исполнителя и оплачивать услуги водоснабжения и водоотведения на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а также обеспечивать предусмотренный настоящим Договором режим потребления, безопасность эксплуатации внутридомовых инженерных систем, в том числе приборов и оборудования, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов до границы эксплуатационной ответственности сторон (устанавливается Актом разграничения эксплуатационной ответственности).

**Исполнитель обязуется:**

- осуществлять отпуск коммунального ресурса (холодной питьевой воды), отвечающего параметрам качества и количества (объема), показатели, которых установлены законодательством Российской Федерации.

- принимать от Заказчика сточные воды.

**Заказчик обязуется:**

- оплачивать фактический отпущенный Заказчику объем коммунального ресурса, определенный в соответствии с условиями настоящего Договора.

- передавать исполнителю данные показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов и (или) иной информации, используемой для определения количества (объема) коммунального ресурса, отпущенного до 25 числа **расчетного месяца по телефону 8 (4822) 47-55-99 или по электронной почте [uk@yдача.org](mailto:uk@yдача.org)**, при условии, что в жилом помещении отсутствуют приборы учета с дистанционной передачей данных.

- при выявлении неисправности прибора учета коммунального ресурса, установленного в жилом доме незамедлительно уведомить Исполнителя о неисправности прибора и вызвать представителя Исполнителя для составления акта.

Заказчик обязан осуществить ремонт прибора учета в течение 30 дней с момента выявления неисправности прибора учета, но не ранее дня, следующего за днем составления акта, указанного в настоящем пункте.

**Заказчик не вправе:**

- 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 Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду) и водоотведение (утилизацию сточных вод)**

Тарифы устанавливаются приказами Главного управления «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области и на момент заключения договора составляют:

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Ед. измерен	Тариф	Нормативно-правовой акт, устанавливающий тариф (дата, номер, наименование принявшего органа)	Дата начала действия тарифа	Окончание действия тарифа
1	Водоснабжение	руб./м.куб.	<b>19,01</b>	Приказ № 422-нп от 14.12.2023 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2025 г.	31.12.2025 г.
2	Водоотведение	руб./м.куб.	<b>45,29</b>	Приказ № 484-нп от 18.12.2024 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2025 г.	31.12.2025 г.

**Порядок обеспечения Заказчиком доступа Исполнителя к водопроводным и канализационным сетям, приборам учета холодной воды и сточных вод:**

Заказчик обязан обеспечить представителям Исполнителя доступ к водопроводным и канализационным сетям, приборам учета и иным устройствам в следующем порядке:

а) Исполнитель предварительно, не позднее 2-х рабочих дней до проведения обследования оповещают Заказчика о дате и времени посещения с приложением списка проверяющих (при отсутствии служебных удостоверений или доверенности). Оповещение осуществляется любым доступным способом (почтовое отправление, СМС, информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет"), позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом;

б) Заказчик принимает участие в проведении Исполнителем всех проверок;

в) отказ в доступе (не допуск) представителям Исполнителя к приборам учета воды и сточных вод приравнивается к самовольному пользованию централизованной системой холодного водоснабжения и (или) водоотведения, что влечет за собой применение расчетного способа при определении количества поданной (полученной) холодной воды и принятых сточных вод за весь период нарушения. Продолжительность периода нарушения определяется в соответствии с Правилами организации коммерческого учета воды сточных вод (утв. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776).

### КАЛЬКУЛЯЦИЯ тарифа

Наименование услуг, вид работ	Стоимость услуги на 1 м <sup>2</sup> в расчете на 1 месяц (руб.)
<b>1. Услуги по обслуживанию (в том числе бухгалтерские услуги, услуги банков и др.) в том числе:</b>	<b>5,93</b>
- бухгалтерские услуги, начисление и сбор платежей, сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учета	1,17
- работа с обращениями граждан, заключение договоров	2,96
- услуги банка, канцтовары, юридические услуги, услуги почты и др.	1,80
<b>2. Содержание коммуникаций поселка, в том числе:</b>	<b>4,02</b>
- техническое обслуживание на системах водоснабжения и канализации в границах мест общего доступа	1,68
- организация диспетчерской технической службы	0,74
- техническое обслуживание и устранение неисправностей в системе освещения мест общего доступа	1,60
<b>3. Уборка мест общего доступа, в том числе:</b>	<b>3,34</b>
- уборка мест общего доступа	1,13
- уборка контейнерных площадок	0,84
- обслуживание дорог, проездов и содержание ливнёвых канав в местах общего доступа	1,37
<b>Итого:</b>	<b>13,29</b>