

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА

Тверская область, Калининский м.о., деревня Володино

« ____ » _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Удача», в дальнейшем именуемое - «**Управляющая Компания/Исполнитель**», в лице Директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся

Собственником жилого дома, расположенного по адресу: Тверская область, Калининский м.о., д. **Володино**, улица _____, дом № ____, и земельного участка площадью _____ кв.м., с кадастровым номером: _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник/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:

- Управляющая Компания оказывает услуги по настоящему Договору в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания Объектов инфраструктуры Коттеджного Посёлка и мест общего доступа (в том смысле, в котором это определено настоящим Договором);

- у Собственника присутствует необходимость в пользовании Объектами инфраструктуры Коттеджного Посёлка и местами общего доступа Коттеджного Посёлка, 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 – связанная общностью инфраструктуры, коммуникаций и территории совокупность Домовладений, обладающих местами общего доступа, расположенных на территории комплексной жилой застройки по адресу: Тверская область, Калининский м.о., д. Володино, принадлежащих на праве собственности физическим и юридическим лицам.

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

На дату заключения настоящего Договора к Объектам инфраструктуры Посёлка относятся объекты, перечисленные в Приложении №3. Перечень Объектов инфраструктуры не является исчерпывающим, в процессе введения в эксплуатацию последующих очередей Посёлка данный Перечень подлежит расширению для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Жилой дом блокированной застройки – дом блокированной застройки (по типовому проекту в соответствии с концепцией оформления в едином архитектурном стиле), состоящий из нескольких жилых домов-блоков, расположенный на территории Коттеджного Посёлка «Удача Володино».

Блок – Жилое помещение, принадлежащее на праве собственности (или подлежащее передаче в собственность на основании ранее заключенного договора) Заказчику и расположенный на территории Коттеджного Посёлка «Удача Володино» по адресу: Тверская область, Калининский м.о., деревня Володино.

Индивидуальный жилой дом — это жилой дом, стоящий отдельно, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий не более трех этажей.

Домовладение – земельный участок, находящийся в собственности физического или юридического лица, предназначенный для жилищного строительства, с расположенным на нем жилым домом, включая внутренние коммуникации, находящиеся в пределах земельного участка.

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

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

Оборудование - инженерные системы и сети Коттеджного Посёлка, обеспечивающие нормальное его функционирование.

На дату заключения настоящего Договора к Оборудованию Посёлка относятся объекты, перечисленные в Приложении №3. Перечень Оборудования не является исчерпывающим, в процессе введения в эксплуатацию последующих очередей Посёлка данный Перечень подлежит расширению для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

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, расположенным на территории Коттеджного Посёлка, а также лицо, подписавшее акт приёма-передачи с Застройщиком на объект недвижимости.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая Компания обязуется предоставлять Собственнику услуги по организации обслуживания Объектов инфраструктуры Коттеджного Посёлка и Мест общего доступа Коттеджного Посёлка, расположенного по адресу: Тверская область, Калининский район м.о., д. Володино, обеспечению прав Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах, местами общего доступа, их содержанию и текущему ремонту, а Собственник обязуется оплачивать оказанные услуги.

1.2. Управляющая Компания оказывает Собственнику услуги по организации обслуживания Коттеджного Посёлка в соответствии с Перечнем услуг (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень работ и услуг актуален на дату заключения настоящего Договора. В процессе введения в эксплуатацию последующих очередей Посёлка может быть дополнен Управляющей Компанией для достижения целей, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Управляющая Компания вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в Перечень услуг по обслуживанию Коттеджного Посёлка.

1.3. Поставка газа и электроэнергии не является предметом Договора. Для получения газа и электроэнергии Собственник 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 Собственником согласно Тарифам, установленным приказами Главного управления «Региональной энергетической комиссии» Тверской области. Управляющая Компания производит выставление Счетов на оплату с момента получения тарифов. Указанная оплата производится в дополнение к иным платежам, указанным в Договоре.

1.5. Деятельность Управляющей Компании направлена на создание необходимых благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности Коттеджного Посёлка, что включает в себя обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования Коттеджного Посёлка.

1.6. Управляющая Компания оказывает Собственнику услуги по надлежащему содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного Посёлка, предоставляет услуги Собственнику, который обладает правом собственности на Домовладение 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 Домовладений услуг (вывоза отходов, систем оповещения и сигнализации и т.п.), производителем которых Управляющая Компания не является, Управляющая Компания, с учетом положений настоящего Договора, заключенного с Собственником, 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 Собственника.

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 Собственника возникает обязанность соблюдения Положения о Коттеджном Посёлке.

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

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая Компания обязуется:

2.1.1. Приступать к оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором со дня принятия решения об избрании Управляющей Компании.

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

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. Принимать необходимые меры к поддержанию Оборудования, Инфраструктуры, мест общего доступа в состоянии, допускающем нормальную эксплуатацию Коттеджного Посёлка.

2.1.5. 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.

2.1.6. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника 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.

2.1.7. Ежегодно предоставлять годовой отчет, путем размещения его на сайте Управляющей Компании - www.vdachauk.org.

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

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

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

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

2.1.12. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях приборов учета воды.

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

2.2. Собственник обязуется:

2.2.1. Своевременно оплачивать оказываемые Управляющей Компанией услуги, в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также услуги, оказанные Управляющей Компанией по письменной заявке Собственника.

2.2.2. Подписывая настоящий договор, Собственник 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 Управляющей Компании, за исключением аварийных ситуаций, допускать на территорию Земельного участка, а также в расположенные на нем здания, строения и сооружения, представителей Управляющей Компании, 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, установленных на территории сельского поселения правил благоустройства и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.

2.2.5. Немедленно сообщать Управляющей Компании об аварийных ситуациях, происходящих на инженерных коммуникациях по телефону: **8 (4822) 47-55-99**, по адресу электронной почты, указанному в статье 8 настоящего Договора или через мобильное приложение.

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 Посёлка в соответствии с настоящим Договором.

2.2.8. Допускать сотрудника Управляющей Компании в Жилой дом (помещение) для снятия показаний приборов учета воды, для проверки достоверности передаваемых Собственником сведений.

2.2.9. Незамедлительно извещать Управляющую Компанию о поломках и неисправностях в работе Оборудования в Домовладении и Местах общего пользования, влияющих или способных влиять на жизнь и здоровье собственников Домовладений

2.2.10. Бережно относиться к Объектам инфраструктуры Коттеджного Посёлка, Местам общего пользования, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе соблюдать Положение о Коттеджном Посёлке.

2.2.11. Выполнять предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Жилым домом, а также при возведении каких-либо построек на земельном участке, принадлежащем Собственнику.

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

2.2.13. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей Компании по телефону или иным способом (мобильное приложение «УК Удача», почте, электронной почте и т.д.) явиться в указанное в сообщении (уведомлении) число и время к Управляющей Компании или согласовать иное время проведения встречи.

2.2.14. При отчуждении дома третьим лицам, либо уступке прав третьим лицам сообщить об этом в Управляющую Компанию, в письменном виде не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента данного события с приложением копий документов, на основании которых осуществился переход права на Жилой дом. При этом Собственник обязан проинформировать новых собственников о деятельности Управляющей Компании, тарифах и правилах, действующих на территории Посёлка, а также в полном объеме погасить задолженность по обслуживанию и содержанию Коттеджного Посёлка перед Управляющей организацией.

2.2.15. В случае отсутствия почтового ящика на Жилом доме (Помещении), самостоятельно получить Счет для оплаты услуг по настоящему Договору в офисе Управляющей Компании по адресу, указанному в разделе 8. настоящего Договора.

2.2.16. Получать у Управляющей Компании письменное разрешение на ведение любых земляных работ и разрытие территории на Земельном участке (на основании заявки Собственника). 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 Собственника все работы по их восстановлению производятся за счет Собственника. При этом, Собственник обязуется незамедлительно допустить сотрудников Управляющей Компании, 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 Собственника, 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 Управляющей Компании.

2.2.17 Собственник обязуется содержать свое имущество согласно жилищному законодательству: отапливать его в зимнее время, содержать коммуникации в исправном состоянии.

3. ПРАВА СТОРОН

2.3. Собственник имеет право:

2.3.1. Получать услуги, указанные в п.п. 1.2. настоящего Договора.

2.3.2. Предъявлять Управляющей Компании претензии, а также вносить предложения по поводу объема и качества оказываемых услуг, вносить предложения о дополнении Перечня оказываемых в соответствии с настоящим Договором услуг.

2.3.3. Пользоваться общей инфраструктурой Посёлка.

2.3.4. До 25-го числа каждого месяца передавать Управляющей Компании показания приборов учета воды.

2.4. Управляющая Компания имеет право:

2.4.1. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иных нарушений в соответствии с настоящим Договором.

2.4.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

2.4.3. Организовывать и проводить проверку (ревизию), технического состояния работающих инженерных систем и коммуникаций, расположенных на Земельном участке, принадлежащем на праве собственности Собственнику, а также в расположенных на нем строениях.

2.4.4. Вызывать Собственника 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.

2.4.5. 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 Собственнику, проведение работ по содержанию и ремонту Объектов инфраструктуры Коттеджного Посёлка в соответствии с действующим законодательством.

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

2.4.7. Оказывать дополнительные услуги Собственнику на основании отдельно подписанного договора, за отдельную плату.

2.4.8. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей Компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Коттеджного Посёлка, на сайте Управляющей Компании, а также способами, указанными в п. 7.8. настоящего Договора.

2.4.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.4.10. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета воды за расчетный период Управляющая Компания определяет плату за водоснабжение и водоотведение исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления воды Собственником. Если по истечении 3 месяцев Собственник не предоставит показания приборов учета воды Управляющая Компания рассчитывает плату исходя из норматива потребления коммунальной услуги. Данный расчет производится до расчетного периода (включительно), за который Собственник представит Управляющей Компании показания прибора учета воды.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер Платы по Договору устанавливается Управляющей Компанией в соответствии с Перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2 и рассчитывается исходя из стоимости услуг в размере **13 рублей 29 копеек** за один квадратный метр общей площади Жилого помещения находящегося в собственности Собственника. Размер платы по Договору начинает начисляться с даты подписания акта приема передачи жилого помещения, но не раньше даты проведения первого собрания собственников жилых помещений в коттеджном поселке «Удача Володино». Стоимость услуг может увеличиваться на уровень инфляции с января 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.

4.2. Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду) и водоотведение (утилизацию сточных вод) рассчитывается Управляющей Компанией отдельно в соответствии с Приложением № 6 к настоящему Договору. Для расчета платы за водоотведение используются показания прибора учета воды, предоставленные Собственником в соответствующем периоде. Ответственность за надлежащее состояние, сохранность и исправность приборов учета, наличия на них пломб, а также за своевременную сверку показаний приборов учета несет Собственник.

4.3. Оплата за дополнительную услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино», рассчитывается Исполнителем отдельно в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. За услугу охрана коттеджного посёлка «Удача Володино»

определен способ оплаты - ежемесячно отдельной строкой в счете квитанции ООО УК «Удача».

4.4. Платежный документ должен быть оплачен Собственником не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Управляющая Компания выставляет Платежный документ Собственнику не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца. Оплата квитанции является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей Компанией качественно и в срок и что претензии к Управляющей Компании отсутствуют. В случае наличия обоснованных претензий по качеству оказанных услуг, Собственник вправе обратиться к Управляющей Компании с письменным заявлением о наличии таких претензий, а Управляющая Компания обязан рассмотреть данное заявление в течение 10 (Десяти) рабочих дней и письменно уведомить Собственника о результатах рассмотрения. В случае обоснованности претензий Собственника, Управляющая Компания 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 Управляющей Компании. Датой исполнения обязательств по оплате Собственником считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей Компании.

4.4. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей Компании 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.

4.5. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей Компании в меньшем объеме, нежели установлено в квитанции на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

4.6. Неиспользование Собственником и иными лицами Домовладения не является основанием для невнесения Платы по настоящему Договору и неоплаты коммунальных услуг.

4.7. Оплату поставляемого газа и электроэнергии Собственник производит по договорам, заключенным им с соответствующими организациями.

4.8. Размер платы за дополнительные услуги, устанавливается Управляющей Компанией в соответствии с Приказом на утверждение прейскуранта платных услуг. Плата за оказанные Управляющей Компанией по заявке Собственника дополнительные услуги включаются в квитанцию по оплате услуг за обслуживание Посёлка.

4.9. Собственник вправе перечислять Плату авансом исходя из стоимости услуг, установленной в п. 4.1 и в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа определяются Управляющей Компанией.

4.11. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться к Управляющей Компании для его получения.

4.12. Не пользование услугами, согласованными в настоящем Договоре, не является основанием для невнесения стоимости услуг Управляющей Компании.

4.13. Затраты, связанные с выполнением Управляющей Компанией неоговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с непредвиденными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей Компании, оплачиваются Собственником дополнительно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

5.2. 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. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед Управляющей Компанией. Имущественного и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей Компанией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения документально подтвержденного ущерба, причиненного неисполнением Управляющей Компанией своих обязательств по настоящему Договору. Основанием наступления ответственности Управляющей Компании является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ/услуг, который составляется комиссией, состоящей не менее чем из 3-х человек, включая представителя Управляющей Компании, подрядной организации, иных жителей Посёлка.

5.6. Управляющая Компания не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Собственник с использованием Сетей Посёлка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушениями вышеназванными организациями порядка поставки коммунальных ресурсов, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунальных ресурсов и т.д.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1 Договор действует с даты подписания его сторонами и действует до момента прекращения права собственности на объекты, расположенные в коттеджном поселке «Удача Володино». Стороны договорились, что права и обязанности Сторон, предусмотренные настоящим Договором, распространяются на отношения, возникшие до подписания настоящего Договора, а именно с момента подписания Акта приема-передачи, но не ранее даты проведения первого собрания собственников жилых помещений Коттеджного Посёлка «Удача Володино».

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.

6.3 В случае смены собственника Домовладения Собственник по настоящему Договору обязан уведомить нового собственника о заключенном договоре и его условиях. С момента перехода права собственности к новому собственнику Домовладения переходят все права и обязанности по настоящему Договору в полном объеме. При не извещении Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством за ущерб, причиненный Управляющей Компании сокрытием информации.

6.4 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

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 Управляющей Компании.

7.2 Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику по ее вине, в результате действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба (прямые убытки), подтвержденного документально.

7.3 Управляющая Компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников, в том числе, за ущерб, причиненный Собственнику преступными (умышленными, неумышленными) действиями третьих лиц.

7.4 Собственник несет ответственность за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором перед Управляющей Компанией и третьими лицами за все последствия, возникших аварийных и иных ситуаций по вине Собственника.

7.5 Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6 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.

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

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

- (a) путем направления Собственнику (ам) Жилых домов (Помещений) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Жилого дома (Помещения) в Коттеджном Посёлке;
- (b) путем размещения сообщения на доске объявлений Коттеджного Посёлка;
- (c) путем отправки сообщений через мобильное приложение «УК Удача»;
- (d) путём направления Собственнику (ам) Жилых домов (Помещений) письма посредством электронной почты, указанной в статье 8 настоящего Договора. При этом в случае не уведомления Управляющей Компании Собственником об изменении адреса регистрации, электронной почты в течение 3-х дней с даты такого изменения - все извещения, направленные Собственнику по последним сообщенным Собственником адресам, считаются полученными Собственником.

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

7.9 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 В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Собственника, он обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Управляющей Компании 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 услуг и работ по обслуживанию Коттеджного Посёлка, сроки и периодичность из выполнения;
3. Приложение № 3: Перечень Объектов инфраструктуры и Оборудования Посёлка;
4. Приложение № 4: Калькуляция тарифа;
5. Приложение № 5: Услуга охраны коттеджного поселка «Удача Володино»;
6. Приложение № 6: Услуги водоснабжения (поставляемая питьевая вода) и водоотведения (утилизация сточных вод).

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Паспорт

Адрес регистрации

Телефон

Адрес эл. почты

_____/_____/

Управляющая Компания

**Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая
Компания «Удача»**
Юридический адрес:
170518 Тверская область, Калининский м.о., дер. Кривцово,
ул. Удачная, дом 3
ИНН 6950187573/КПП 694901001 ОГРН 1146952018597
Тел.: **8 (4822) 47 55 99**
Адрес электронной почты: uk@ydacha.org

Директор _____

Приложение №1
к Договору обслуживания Коттеджного Посёлка
от «___» _____ 202_ г.

Положение о Коттеджном Посёлке

1. Общие положения

1.1 Настоящие Правила определяют единый порядок взаимодействия всех **Жителей** и иных физических лиц, пребывающих на территории Коттеджного Посёлка, направленный на обеспечение общественного порядка и чистоты, содержания домашних животных, поведения на территориях общего пользования, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в жилых помещениях и в поселке в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, находящегося на территории Посёлка.

1.2 Положения Правил обязательны для исполнения всеми **Собственниками** жилых и нежилых помещений на территории Посёлка, которые несут ответственность за действия (бездействия) членов своей семьи, сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), служащих, временно проживающих лиц, а также посетителей Посёлка, приглашенных **Жителем**. Контроль за их исполнением осуществляет **Управляющая Компания**.

1.3 Взаимодействие **Жителей** с **Управляющей Компанией**, а также между соседями, **Жителями** Посёлка и другими лицами на его территории, должно осуществляться вежливым, корректным способом, придерживаясь норм поведения гражданского общества, исключая любые проявления грубости и использования ненормативной лексики.

1.4 **Житель** обязан ознакомить всех проживающих в жилом помещении на земельном участке и приглашенных им лиц на территорию Посёлка с настоящим Положением.

1.5 **Житель** несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

1.6 **Житель имеет право:**

- вносить предложения, относящиеся к качеству, своевременности, полноте и объёму оказываемых **Управляющей Компанией** услуг.
- 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.
- оказывать посильную помощь в развитии благоустройства Посёлка.
- поддерживать и транслировать принципы добрососедства и программы «повышения качества жизни».
- принимать активное участие в проводимых на территории Посёлка мероприятиях в рамках программы «Повышения качества жизни»

1.7 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2. Правила проживания на территории Коттеджного Посёлка

2.1 **Жителям**, а также лицам, проживающим совместно с ними, **запрещено:**

- проводить культурно-массовые мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использованием громкой музыки после 22.00 часов;
- находиться в состоянии алкогольного опьянения, а также распивать спиртные напитки в местах общего пользования Посёлка вне территории своего домовладения;
- производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной техники, производящей повышенный шум:

- в будние дни до 09.00 часов утра и после 21.00 часов вечера, а также в период с 13.00 до 15.00 часов;
- в субботные дни до 10.00 и после 19.00 часов;
- в воскресные дни и дни государственных праздников;
- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест;
- использовать пиротехнические средства на территории земельного участка **Жителя** из соображений пожарной безопасности;
- производить громкое прослушивание радио, музыки и играть на музыкальных инструментах, а также выводить звук с помощью акустических и музыкальных систем до 07.00 часов и после 23.00 часов;
- регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели автомобиля на территории Посёлка;
- оставлять машины на тротуарах, газонах, а также вдоль проезжей части, сужая проезжую часть;
- мыть автотранспортные средства в местах общего пользования Посёлка;
- передвигаться по территории Посёлка на автотранспортных средствах со скоростью свыше 20 км/час;
- управлять механическими транспортными средствами (включая мотоциклы и квадроциклы) лицам, не имеющим водительского удостоверения;
- управлять механическими транспортными средствами в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- загрязнять территорию общего пользования, выставлять мешки с мусором рядом с мусорным контейнером, а также выбрасывать на территории общего пользования крупногабаритный и строительный мусор.

3. Общие требования к содержанию коттеджей и иных строений, находящихся в собственности Жителей

3.1 **Жители** должны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности жилых помещений или их частей без нанесения ущерба коттеджу, поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов соседей и других лиц.

3.2 В случае причинения ущерба **Жителем** имуществу других **Жителей**, территориям общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Посёлка, возмещение нанесенного ущерба осуществляется за счет **Жителя** в следующем порядке:

- **Житель** возмещает нанесенный ущерб самостоятельно, в добровольном порядке;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей **Управляющей Компании**, и **Жителя**, которому нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта, и оформляется соответствующим актом.

3.3 **Житель обязан:**

- соблюдать правила пользования газовым оборудованием (плиты, котлы, колонки), электрооборудованием и иными бытовыми приборами. Производить их эксплуатацию в соответствии с инструкциями и паспортами на эти приборы;
- соблюдать санитарно - гигиенические нормы, правила пожарной безопасности, техники безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности;
- оплачивать услуги по содержанию и обслуживанию Посёлка, коммунальные услуги и расходы в соответствии с порядком и сроками, установленными на территории Посёлка;
- при обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в случае необходимости – обратиться к диспетчеру Управляющей Компании;
- использовать жилое помещение, постройки и земельный участок по целевому назначению;
- соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать утечек через водоразборное оборудование, а также слива дренажных стоков с участка в канализацию;
- не производить сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в дренажные каналы на территории общего пользования или на территории участков других **Жителей**;
- не вырубать деревья, кустарники не портить газонные насаждения на территории общего пользования Посёлка;
- соблюдать и поддерживать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Посёлка в целом;
- соблюдать правила сбора отходов в контейнеры, установленные на территории Коттеджного Посёлка. Отходы складировать в специальные пластиковые мешки для мусора, которые должны быть плотно уложены и завязаны. В контейнеры складировать только бытовые отходы. Картонные коробки складировать в разобранном и связанном виде. В случае установки на территории личных земельных участков контейнеров для временного хранения ТБО, такие контейнеры должны быть снабжены герметичной крышкой;
- не устанавливать и не использовать электробытовые приборы и машины повышенной шумности, мощности, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и не отвечающие требованиям пожарной безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам;
- в целях предотвращения вредного воздействия опасных отравляющих, пахучих веществ и взрывоопасных материалов на

территорию Посёлка, а также на окружающую среду не провозить указанные вещества и материалы на территорию Посёлка;

- не допускать сбрасывание в канализационные сети и дренажные каналы мусора, пищевых отходов, взрывоопасных и легковоспламеняющихся, ядовитых и отравляющих веществ;
- заключать договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении (согласно Постановления Правительства РФ от 21.07. 2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (с изменениями и дополнениями);
- соблюдать правила пользования системами водоснабжения и водоотведения;
- ежемесячно, не позднее 25 числа, подавать показания счетчиков потребления воды в Управляющую компанию на электронную почту uk@vdacha.org

3.4 Для сохранения единого архитектурного стиля Посёлка, **Жители** обязуются:

- сохранять индивидуальный облик и его составляющие: фасады, кровли, цоколя, обеспечивать порядок на территории общего пользования соблюдать принятый в поселке архитектурный стиль, не менять цвет фасадов, кровель,
- содержать земельные участки, жилые дома и прилегающие к ним территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
- бережно относиться к устройствам освещения на территории общего пользования, элементам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям, а также природным ресурсам;
- при возведении новых строений и проведении дренажных работ на участке обязательно согласовать их месторасположение с соседями и **Управляющей Компанией**;
- не осуществлять строительство, а также развитие сети инженерных коммуникаций без согласований с **Управляющей Компанией**;

- не размещать на заборе и строениях рекламные материалы.

3.5 Для обеспечения безаварийной работы канализационно-насосной станции и очистных сооружений на территории Коттеджного Посёлка не допускается сброс в систему канализации:

- веществ и материалов, способных засорять трубопроводы, колодцы (в т.ч. известь, песок, гипс, металлическую стружку, нерастворимые жиры, смолы и т.п.);
- веществ, оказывающих разрушительное и губительное действие на материал трубопроводов (в т.ч. кислоты, щелочи, бензин, керосин и т.п.);
- поверхностного стока с территории участков (дождевые, талые, поливочные воды и др.);
- залповых сбросов (спуск бассейна, пруда). Наполнение и слив бассейнов осуществлять **слабым напором** во избежание нарушения технических условий пользования водопроводом и канализацией. Слив производить исключительно в дренажные каналы **слабым напором** при обязательном предварительном уведомлении об этом **Управляющей Компании** во избежание затопления соседних участков, а также причинения вреда третьим лицам.

4. Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке жилых помещений

4.1 Ремонт и перепланировку жилых помещений **Житель** производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих государственную лицензию на производство строительно-монтажных, проектных и иных работ, с предварительным получением необходимых разрешений в соответствии с действующим законодательством.

4.2 **Житель** обязан провести вводный инструктаж привлекаемых лиц и организаций для проведения работ на своем участке и/или жилом помещении о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и времени нахождения на территории Коттеджного Посёлка рабочих, мерах безопасности при производстве работ, недопущении загрязнения территории общего пользования, запрете на выезд с участка автомобилей с грязными колесами (в летний и демисезонный период) и степени ответственности за нарушение настоящих Правил.

4.3 В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством.

4.4 При планировании размещения в жилом помещении специальных устройств (подъемники, оборудование сауны, камин и др. устройств и механизмов) **Житель** согласовывает и утверждает проект в установленном законом порядке.

4.5 Без письменного разрешения **Управляющей Компании** запрещается производить самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической, тепловой энергии, газа, воды, канализации и пр.

4.6 Организации и физические лица, привлеченные владельцем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами безопасности труда в строительстве.

4.7 Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на территории общего пользования (складирование, вывоз строительного мусора может производиться по заявке **Жителя** или ответственного лица – **Управляющей Компанией** по отдельному прејскуранту).

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

4.9 **Житель** для выполнения работ, затрагивающих электрические или газовые сети Посёлка или оборудование

привлекает лицензированные Компании. Работы проводятся при условии осуществления технического надзора сотрудниками **Управляющей Компании** и с их предварительным согласованием.

4.10 **Житель** несет ответственность за все действия рабочих подрядных организаций, производящих работы на земельном участке **Жителя**, во время их нахождения на территории Посёлка, в том числе за соблюдение рабочими пропускного режима, действующего на территории Посёлка.

4.11 При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию участка.

4.12 При производстве работ без согласования в установленном настоящими Правилами порядке, гарантийные обязательства, установленные Застройщиком при производстве работ (за исключением обслуживания газового оборудования, которое будет осуществляться лицензированными организациями на платной основе) прекращаются.

5. Правила содержания домашних животных

5.1 Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах. Владельцы животных должны обеспечить надлежащие меры по предотвращению возможности проникновения своих питомцев за пределы частной территории. За пределами личных участков на территории Посёлка для собак необходимо использовать поводок, а для крупных и бойцовых пород – намордник.

5.2 За несоблюдение правил содержания животных, а также вред, причиненный домашними животными здоровью граждан или ущерб имуществу, владельцы животных несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3 **Владельцам** животных необходимо:

- при загрязнении животными территории общего пользования и элементов (форм) благоустройства территории Посёлка, принять меры по уборке загрязнения/экскрементов, оставленных питомцем;
- обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 07.00 часов и после 23.00 часов;
- сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии животных.

6. Правила пожарной безопасности

6.1 **Жители обязаны:**

- При возникновении пожара уведомить службы спасения принимать посильные меры по его тушению, спасению людей и имущества;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

6.2 Каждое жилое помещение и отдельно стоящее строение на территории Коттеджного Посёлка должно быть оснащено рабочим огнетушителем. Проверку исправности огнетушителя и замены его по истечении указанного срока службы **Житель обязан производить самостоятельно.**

7. Порядок посещения жилых помещений сотрудниками Управляющей Компании

Житель обязан допускать представителей **Управляющей Компании** для работы с установками электро-, водо-, и газоснабжения, канализации, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

8. Порядок подачи и приема заявок/жалоб/претензий

8.1 Жалобы/претензии, касающиеся работы **Управляющей Компании** и/или работы других организаций на территории Коттеджного Посёлка, а также касающиеся действий собственников других помещений, направляются в адрес **Управляющей Компании** в письменной форме. Претензии рассматриваются в срок, установленный законом; о решении и/или принятых мерах автору «Претензии» сообщается по содержащемуся в ней (Претензии) контактному телефону либо в письменном виде.

8.2 Заявки на все виды работ и услуг служб **Управляющей Компании**, а также на дополнительные услуги направляются в адрес **Управляющей Компании** (в рабочее время) через мобильное приложение или через диспетчера (т. (4822)-47-55-99).

9. Ответственность за нарушение Правил

9.1 В случае причинения реального ущерба имуществу других **Жителей** либо имуществу юридических лиц на территории Посёлка, явившегося результатом противоправных действий виновного лица, а также нанесения вреда здоровью, **Житель**, виновный в совершении таких действий, обязан возместить потерпевшему причиненный ему ущерб в полном объеме.

9.1 С заявлением (устным или письменным) о фиксации факта нарушения настоящих Правил может обратиться любой **Житель** Посёлка (собственник земельного участка и/или жилого помещения, член его семьи, совершеннолетние дети). С заявлением следует обращаться в **Управляющую компанию**, которая регистрирует обращение.

9.2 Размеры компенсационных выплат за нарушение настоящих Правил:

№ п/п	Наименование нарушения	Размер компенсационной выплаты (руб.)
1.	Загрязнять территория общего пользования, выставлять мешки с мусором рядом с мусорным контейнером, а также выбрасывать на территории общего пользования крупногабаритный и строительного мусор (п. 2.1 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
2.	Самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической и тепловой энергии, газа, воды, водоотведения и т.д. (п.4.5 настоящих Правил)	10000 за каждый случай
3.	<p>Производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной техники, производящей повышенный шум:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● в будние дни до 09.00 часов утра и после 21.00 часов вечера, а также в период с 13.00 до 15.00 часов; ● в субботние дни до 10.00 и после 19.00 часов; ● в воскресные дни и дни государственных праздников; (п. 2.1 настоящих Правил)	3 000 за каждый случай
4.	Несоблюдение правил при сборе отходов в контейнеры, установленные на территории Коттеджного Посёлка (п. 3.3 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
5.	Сбрасывание в канализационные сети и дренажные каналы мусора, пищевых отходов, взрывоопасных и легковоспламеняющихся, ядовитых, отравляющих веществ (п.3.3 настоящих Правил)	В размере ущерба, понесенного Управляющей Компанией
6.	Несоблюдение правил пожарной безопасности (п. 6.1, 6.2, настоящих Правил)	5000 за каждый случай
7.	Использование пиротехнических средств (п. 2.1 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
8.	Нарушение правил содержания домашних животных	3000 за каждый случай
9.	Уничтожение или порча кустарников и деревьев на общественной территории	В размере ущерба, понесенного Управляющей Компанией

Перечень работ по обслуживанию Коттеджного Посёлка. Сроки и периодичность их выполнения.

Вид работ	Периодичность
Содержание поселка	
Водяные колодцы	
Проверка запорной арматуры, подключение и отключение водоснабжения	По мере необходимости, обращения собственников
Электрощитовые шкафы	
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 (прибор учета приобретает собственником), автоматических выключателей	По мере необходимости
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
Стрижка кустарников, подрезка деревьев и вырубка поросли в местах общего доступа	По мере необходимости
Подметание территорий, очистка урн от мусора; уборка, выкашивание, поливка газонов и зелёных насаждений в местах общего пользования	По мере необходимости
Диратизация (обработка травы от клещей)	1 раз в год
В зимний период:	
Сдвигка и механизированная уборка снега после снегопада, посыпка дорог и проездов противогололедными материалами на асфальтированной части мест общего доступа	В рабочие дни и по мере необходимости
Уборка снега на детских, спортивных и других площадках общего доступа, очистка урн от мусора	По мере необходимости
Расчистка дорожек к электрощитовым и почтовым ящикам (на неогороженной территории).	По мере необходимости
Круглогодично:	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
Ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок	По мере необходимости
Обслуживание дорог и проездов	По мере необходимости
Подготовка системы отведения поверхностных вод к сезонной эксплуатации	
Профилактические работы по содержанию дренажных канав на территории Коттеджного Посёлка (мест общего доступа)	2 раза в год (весна, осень)
Освещение мест общего доступа (дороги, детские и спортивные площадки)	
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
Аварийное обслуживание	
Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, канализации и энергоснабжения в границах в границах мест общего доступа	Постоянно
Организация диспетчерской технической службы для своевременного реагирования на возникновение внештатной ситуации на территории Коттеджного Посёлка.	Круглосуточно
Иные мероприятия	
Проведение противопожарных мероприятий.	2 раза в год
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	Постоянно
Услуги по управлению жилым помещением и обслуживанию мест общего доступа	

Сбор, актуализация и хранение информации о жителях, 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

Приложение № 3
К Договору обслуживания Коттеджного Посёлка
от «__» _____ 202_ г.

Перечень Объектов инфраструктуры и Оборудования Посёлка

1. Система контроля и управления доступом на территорию Посёлка (шлагбаум с чипом);
2. Улицы и проезды;
3. Разводящие сети и оборудование инженерного обеспечения в пределах Посёлка:
 - линии электропередач;
 - трубопровод водоотведения;
 - трубопровод водоснабжения;
 - сети и оборудование видеонаблюдения;
 - сети наружного освещения улиц;
 - площадка с контейнерами для сбора мусора.

Приложение № 4
к Договору обслуживания Коттеджного Посёлка
от «__» _____ 202_ г.

КАЛЬКУЛЯЦИЯ тарифа

Наименование услуг, вид работ	Стоимость услуги на 1 м2 в расчете на 1 месяц (руб.)
1. Услуги по обслуживанию (в том числе бухгалтерские услуги, услуги банков и др.) в том числе:	5,93
- 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
2. Содержание коммуникаций поселка, в том числе:	4,02
- 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
3. Уборка мест общего доступа, в том числе:	3,34
- уборка мест общего доступа	1,13
- уборка контейнерных площадок	0,84
- обслуживание дорог, проездов и содержание ливневых канав в местах общего доступа	1,37
Итого:	13,29

Приложение № 5
к Договору обслуживания Коттеджного Посёлка
от «__» _____ 20__ г.

Услуга охраны коттеджного поселка «Удача Володино».

Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино» в количестве и качестве, необходимом Заказчику,

а Заказчик обязуется принимать у Исполнителя и оплачивать услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино» на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Исполнитель обязуется привлечь специализированную организацию для осуществления охраны коттеджного поселка «Удача Володино» от правонарушений третьих лиц.

Охрана осуществляется:

- посредством видеонаблюдения и периодических обходов территории объекта охранниками, имеющими соответствующее разрешение (лицензию), с режимом работы – 1 (один) круглосуточный, ежедневный, невооруженный пост, согласно графику несения дежурств, утвержденного директором ООО УК «Удача»;

- группой быстрого реагирования, направляемой на объект для осмотра и задержания нарушителей, пытающихся проникнуть на охраняемый объект, при поступлении на пульт централизованного наблюдения сигналов тревоги («Нападение») от средств охранной сигнализации.

Расходы за охрану коттеджного поселка включают в себя:

расходы в соответствии с договором, заключенным со специализированной организацией для осуществления охраны коттеджного поселка «Удача Володино» (оказание охранных услуг);

прочие (накладные) расходы на организацию и содержание поста охраны, а также создание надлежащих условий для осуществления охранных мероприятий (содержание и техническое обслуживание оборудования видеонаблюдения и дежурной связи, обеспечение поста охраны первичными средствами пожаротушения и медицинской помощи (аптечка), водоснабжение, электроснабжение, обслуживание МТК и т.д.)

Сумма за дополнительную услугу охраны коттеджного посёлка «Удача Володино» определяется ежемесячно пропорционально количеству лицевого счетов, является единой для каждого лицевого счета и указывается отдельной строкой в платежном документе (квитанции) ООО УК «Удача».

Ежемесячная стоимость услуги в расчете на один лицевой счет определяется по формуле:

(стоимость услуги охранной организации за текущий месяц + прочие (накладные) расходы в размере 20% от стоимости услуги охранной организации за текущий месяц) / количество лицевых счетов в текущем месяце.

Приложение № 6
к Договору обслуживания Коттеджного Посёлка
от «__» _____ 20__ г.

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 06.05.2011г. №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** одним из способов:
- при оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн;
- на электронную почту, указанную в Платежном документе;
- с использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача".

В сообщении необходимо указать ФИО собственника, адрес жилого помещения и показания приборов учета воды. 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.	34,80	Приказ № 439-нп от 14.12.2023 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2024 г.	30.06.2025 г.
2	Водоотведение	руб./м.куб.	39,91	Приказ № 439-нп от 14.12.2023 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.01.2024 г.	30.06.2025 г.

*В случае введения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке нового тарифа, ориентировочная цена настоящего договора подлежит изменению, при этом соответствующие изменения считаются согласованными Сторонами и внесенными в договор с момента введения новых тарифов на водоснабжение и водоотведение.

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 пяти дней до проведения обследования оповещает 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).

