

**Договор оказания услуг
по содержанию и обслуживанию территории коттеджного поселка «Николино Парк»**

г. Краснодар

«___» _____ 20__ г.

Гражданин _____, далее именуемые - "Владелец"
Адрес домовладения _____,
Основание права собственности _____,
Кадастровый номер участка: _____,
Площадь участка _____,

с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Горизонт», именуемое в дальнейшем "Обслуживающая организация", в лице заместителя генерального директора по эксплуатации коттеджного поселка Бикищенко Андрея Николаевича, действующего на основании Доверенности №2 от 30 ноября 2018 года, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

В настоящем договоре используются следующие понятия и определения:

«Коттеджный поселок» - малоэтажный жилой комплекс отдельно стоящих/строящихся жилых домов (в том числе – блокированной застройки), расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, юго-восточнее пос. Российский, на земельных участках, образующих единую территорию коттеджного поселка «Николино Парк» в соответствии с документацией по планировке территории, разработанной и утвержденной в порядке, установленном градостроительным законодательством (Постановление администрации МО г. Краснодар от 07.04.2015 № 3191), имеющий общую границу (ограждение) и включающий в себя земельные участки, домовладения (жилые дома), территории и имущество общего пользования, элементы благоустройства и озеленения, спортивные и детские площадки, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

«Владелец» – физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности или ином законном основании земельным участком, расположенным в границах Коттеджного поселка, на котором расположен (строится/планируется к строительству) индивидуальный жилой дом (домовладение).

«Домовладение» - это единый комплекс недвижимого имущества, находящийся в частной собственности Владельца, состоящий из обособленного земельного участка с расположенным на нем (строящимся) жилым домом (частью жилого дома) и примыкающими к нему и (или) отдельно стоящими надворными постройками (гараж, баня, хоз. постройки и т.п.), включая ограждение участка.

«Территория и имущество поселка» - находящаяся в пользовании Владельцев территория, расположенная в границах Коттеджного поселка «Николино Парк», предназначенная для обслуживания (использования) более чем одного Домовладения, включая некапитальные сооружения и элементы благоустройства и озеленения (детские и спортивные площадки, места отдыха, площадки для сбора мусора, газоны, декоративные ограждения, клумбы, ворота и заборы, систему видеонаблюдения и другое имущество, используемое для комфортного проживания и обеспечения нужд Владельцев). Территория и имущество поселка принадлежит Обслуживающей организации и предоставляется последней для пользования Владельцу и иным лицам, находящимся на территории Коттеджного поселка с ведома или разрешения Владельца. Описание состава территории и имущества поселка приведено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Применимые нормы - Стороны настоящего договора при его исполнении руководствуются его условиями, нормами федерального гражданского законодательства РФ, а также отдельными нормами Жилищного кодекса РФ (в т.ч. по аналогии закона).

1. Предмет договора

1.1. Обслуживающая организация в течение срока действия настоящего договора принимает на себя обязательства по содержанию и техническому обслуживанию территории Коттеджного поселка в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Владелец обязуется оплачивать Обслуживающей организации выполнение указанных работ и оказание услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

Содержание и техническое обслуживание территории Коттеджного поселка включает в себя:

- услуги по благоустройству и уборке (ручной и механической) территорий общего пользования;
- сезонное содержание и текущий ремонт дорог поселка;
- содержание в надлежащем состоянии детских и спортивных площадок а также мест отдыха;
- организация вывоза бытового мусора (твердых коммунальных отходов) и крупногабаритных коммунальных отходов силами привлеченной специализированной организации;
- озеленение, содержание и уход за зелеными насаждениями на территории поселка;
- содержание в надлежащем состоянии существующего внешнего ограждения территории Коттеджного поселка;
- организация круглосуточного пропускного режима на территории Коттеджного поселка собственными силами или силами привлеченной для выполнения охранных функций специализированной организации;
- организация уличного освещения территории Коттеджного поселка в темное время суток;
- оказание иных услуг, направленных на достижение целей настоящего договора;

Перечень обязательных работ и услуг, которые оказывает Обслуживающая организация по содержанию и обслуживанию территории Коттеджного поселка и их периодичность определяется по соглашению сторон и приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.2. Владельцы самостоятельно осуществляют содержание, эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домовладений надлежащим образом, своевременно и за свой счет, руководствуясь требованиями действующего законодательства РФ, утвержденными Правилами проживания в Коттеджном поселке (Приложение № 5) и общими принципами взаимного уважения и добросовестности. Владельцы самостоятельно несут ответственность за сохранность имущества и иных материалов и оборудования, постоянно или временно размещенных в границах принадлежащих им или находящихся во временном пользовании земельных участков и домовладений.

1.3. Обслуживающая организация вправе за отдельную плату оказывать Владельцам дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по содержанию и обслуживанию территории Коттеджного посёлка.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Общие обязанности Сторон:

2.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию территории Коттеджного посёлка в состоянии, обеспечивающем его надлежащее функционирование, создание комфортных условий для проживания, а также сохранение эстетики и единой архитектурной концепции поселка.

2.2. Обслуживающая организация обязуется:

2.2.1. Содержать территорию поселка в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и иные требования действующего законодательства РФ.

2.2.2. Обеспечивать своевременное и в полном объеме выполнение работ и оказание услуг согласно Приложению № 2.

2.2.3. Рассматривать обращения Владельцев и принимать по ним своевременные меры.

2.2.4. Предоставлять по письменным запросам Владельцев информацию о порядке выполнения работ и оказания услуг по договору.

2.2.5. В случае заключения договоров со сторонними лицами и организациями, контролировать исполнение такими лицами и организациями договорных обязательств.

2.3. Обслуживающая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания Владельцу работ (услуг) по надлежащему выполнению условий настоящего Договора, соблюдая обязательные требования нормативных документов. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Владельца на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.3.2. Осуществлять самостоятельный набор персонала при исполнении настоящего Договора, определять величину заработной платы работников, иные существенные условия трудовых договоров.

2.3.3. В случае необходимости, для достижения целей настоящего Договора, заключать договоры о выполнении работ (услуг) со сторонними организациями и третьими лицами, имеющими необходимые оборудование, сертификаты, лицензии, свидетельства о допуске к определенным видам работ в соответствии с действующим законодательством, без дополнительного согласования с Владельцем.

2.3.4. Требовать от Владельца оплаты оказанных по настоящему Договору услуг (выполненных работ) в полном объеме, в том числе: отказывать Владельцу в предоставлении любых работ (услуг) в случае имеющейся у него задолженности длящейся 1 (один) и более месяцев по любым обязательным платежам; обращаться в суд с требованием взыскания задолженности по оплате оказанных услуг, а также неустоек/пеней в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой работ (услуг); принимать иные законные меры по взысканию задолженности с Владельца по оплате работ (услуг) по настоящему Договору.

2.3.5. В случае, если размер стоимости обязательных работ и услуг, установленный настоящим Договором, не обеспечивает возможность надлежащего исполнения Обслуживающей организацией своих обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора, Обслуживающая организация вправе уведомить Владельцев об увеличении стоимости работ (услуг) по настоящему Договору в срок, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты планируемого изменения. Текст данного уведомления размещается на официальном сайте коттеджного поселка www.nikolinopark.ru, а также на информационной доске на территории коттеджного поселка. Увеличение стоимости работ (услуг) по настоящему Договору может производиться не чаще 1 раза в год и не более, чем на 10%.

2.3.6. Оказывать Владельцу дополнительные работы (услуги) помимо перечисленных в п.1.1. настоящего Договора на основании заявок Владельца.

2.3.7. Осуществлять иные права, реализация которых направлена на исполнение и достижение целей настоящего Договора.

2.4. Владелец обязуется

2.4.1. Своевременно, в установленном порядке, предусмотренном настоящим Договором, производить оплату по настоящему Договору.

2.4.2. Сохранять информацию о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.4.3. Соблюдать чистоту и порядок; выносить бытовой мусор в специально отведенные для этого места, не использовать контейнеры для коммунальных отходов для сбора строительного мусора, бережно относиться к имуществу общего пользования, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, не допуская бесхозяйного обращения с ними; не причинять ущерба имуществу других лиц, соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать и не производить работ и не совершать иных действий, приводящих к порче имущества поселка.

2.4.4. За свой счет осуществлять эксплуатацию, содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, а также инженерных систем, расположенных на территории принадлежащего Владельцу земельного участка. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов и оказание коммунальных услуг.

2.4.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на территории коттеджного поселка, повреждения или угрозы повреждения элементов благоустройства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также при обнаружении нарушений качества предоставления работ (услуг) немедленно сообщать о них в Обслуживающую организацию, сотруднику КПП или в иную службу, указанную Обслуживающей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.4.6. Предоставлять Обслуживающей организации сведения о смене Владельца с предоставлением копий правоустанавливающих документов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления таких изменений.

2.4.7 До начала производства работ, согласовывать с обслуживающей организацией все работы, производимые за пределами своего земельного участка, а также все работы, связанные с подключением к общим инженерным сетям.

2.4.8 Самостоятельно отслеживать производимые обслуживающей организацией начисления и не допускать возникновения задолженности по оплате услуг.

2.4.9 Соблюдать «Правила проживания в коттеджном поселке «Николино Парк».

2.5. Владелец имеет право:

2.5.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться имуществом коттеджного поселка;

2.5.2. Получать от Обслуживающей организации работы и услуги, являющиеся предметом настоящего Договора, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

2.5.3. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора в порядке, установленном разделом 4 Договора.

3. Цена услуг и порядок оплаты

3.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости услуг и работ по содержанию и обслуживанию территории Коттеджного поселка, оказанных Владельцам в период действия настоящего Договора. Стоимость услуг и работ, выполняемых Обслуживающей организацией указана в Приложении №3 к настоящему Договору. Обслуживающая организация самостоятельно, в одностороннем порядке устанавливает стоимости своих услуг, опираясь на собственное экономическое обоснование.

3.2. Изменение размера платы за содержание и обслуживание территории и имущества коттеджного поселка вступают в силу с 1 числа месяца, указанного Обслуживающей организацией в уведомлении Владельца о таком изменении. Срок уведомления не может быть менее, чем 30 (тридцать) дней до даты вступления в силу новых тарифов.

3.3. Расчетный период для оплаты работ (услуг) по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

3.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, в безналичном порядке путем перечисления (перевода) денежных средств на расчетный счет Обслуживающей организации (либо иным не запрещенным законодательством РФ способом) на основании платежных документов, представляемых Обслуживающей организацией посредством «личного кабинета Владельца», размещенного в сети Интернет. Платежные документы (счета) за отчетный период выставляются Обслуживающей организацией не позднее 5-го числа следующего месяца.

3.5. Датой оплаты, по соглашению сторон, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Обслуживающей организации. Владелец вправе осуществить предоплату за услуги Обслуживающей организации.

3.6. Не использование Владельцем Домовладения/земельного участка не является основанием для невнесения платы за работы (услуги) Обслуживающей организации.

3.7. Оплата банковских услуг и/или услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Владельца.

4. Сдача-приемка выполненных работ и оказанных услуг

4.1. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) Обслуживающей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ (оказанных услуг). Основанием для оплаты являются платежные документы (квитанция на оплату), выставленные Владельцу, согласно п.3.4 настоящего Договора.

4.2. Контроль за исполнением Обслуживающей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Владельцем путем:

- получения от Обслуживающей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- визуального осмотра территории общего пользования;
- участия и/или присутствия при выполнении работ и оказании услуг без вмешательства Владельца в деятельность Обслуживающей организации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора.

4.3. При наличии претензий к качеству работ и услуг Владелец должен обратиться к Обслуживающей организации с письменным заявлением. В случаях выявления нарушения условий настоящего договора по итогам рассмотрения претензии составляется акт о не предоставлении услуг (невыполнении работ) или акт о предоставлении услуг (выполнении работ) ненадлежащего качества, который будет являться основанием для перерасчета стоимости услуг.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Сторона, право которой нарушено, может требовать с виновной стороны полного возмещения причиненных ей убытков, если законом не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

5.3. Владельцы, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за оказанные услуги Обслуживающей организации, обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 11-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3.1 Владельцы, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за оказанные услуги Обслуживающей организации, по усмотрению Обслуживающей организации могут быть ограничены в доступе к въезду на территорию коттеджного поселка «Николино Парк» а также в доступе к пользованию имуществом коттеджного поселка (согласно Приложения №1 к настоящему Договору).

5.4. Владелец несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за:

5.4.1. Загрязнение территории Коттеджного поселка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, малых архитектурных форм, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах и/или в местах, мешающих проезду и проходу пешеходов;

5.4.2. Все последствия возникших по вине Владельца аварийных и иных ситуаций на территории Коттеджного поселка.

5.5. Обслуживающая организация несет ответственность за надлежащее содержание и техническое обслуживание территорий и имущества Коттеджного поселка в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Обслуживающая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также освобождается от указанной ответственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

6. Разрешение споров

6.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

6.2. Сторона, полагающая, что другой Стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений. Претензия направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре (в т.ч. по адресу электронной почты) или вручается под расписку соответствующей Стороне или ее законному/уполномоченному представителю. Претензия, направленная заказным письмом с уведомлением о вручении почтового, а также претензия, направленная на адрес электронной почты, указанной в настоящем Договоре, считается врученной надлежащим образом. Сторона, которой вручена (направлена по электронной почте) претензия, обязана дать на нее письменный ответ с изложением своих возражений относительно существа претензии в течение 10 (десяти) дней со дня ее получения.

6.3. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в рамках Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, изменения, исполнения, нарушения, расторжения или признания недействительным, по которым не достигнуто соглашения, подлежат разрешению в суде общей юрисдикции по месту выполнения работ/оказания услуг по настоящему договору.

7. Особые условия

7.1. Отношения Владельцев Коттеджного поселка регулируются внутренним документом, отражающим Правила совместного проживания и поведения на территории КП «Николино Парк» (Приложение № 5).

7.2. Обслуживающая организация вправе руководствоваться указанными правилами и требовать их исполнения в той части, которая обеспечивает достижение целей настоящего договора.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Стороны договорились, что настоящий договор заключен сроком до «31» декабря 2022 года и вступает в действие с 01 февраля 2019 года. В соответствии с условиями настоящего Договора, не менее чем за 30 календарных дней до момента вступления в действие, настоящая редакция договора будет предоставлена Владельцам на общем собрании Владельцев коттеджного поселка «Николино парк» и ее текст будет предоставлен на официальном сайте обслуживающей организации www.nikolinopark.ru.

С момента вступления в действие настоящего договора прекращают действие все подписанные ранее договоры и соглашения по оказанию услуг по содержанию и обслуживанию территории коттеджного поселка «Николино Парк».

8.2. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего Договора распространяется на фактические отношения по содержанию и обслуживанию территории Коттеджного поселка, возникшие с даты, приобретения Владельцем недвижимости (земельного участка и(или) Домовладения) на территории коттеджного поселка «Николино Парк» в городе Краснодаре но не ранее 01 февраля 2019 года.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на срок 3 (три) года и на тех же условиях.

8.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Расторжение договора не является для Владельца основанием для прекращения обязательств по оплате предоставленных во время действия настоящего договора работ (услуг).

8.5. Обслуживающая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке до истечения срока действия договора, указанного в п. 8.1 настоящего Договора.

Обслуживающая организация вправе направить Владельцам письменное уведомление о предложении расторжения настоящего Договора в случае когда неполное внесение Владельцами платы по Договору приводит к невозможности для Обслуживающей организации исполнять условия Договора. Под таким неполным внесением Владельцами платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Владельца по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

В течение 30 дней Владельцы рассматривают указанное уведомление и направляют в Обслуживающую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Владельцами возражений по вопросу расторжения договора управления.

8.6 Факт совершения обслуживающей организацией услуг по содержанию и техническому обслуживанию территории Коттеджного поселка в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором напрямую свидетельствует о заключении обеими сторонами настоящего договора.

Также, согласно статье №435 ГК РФ, письменным согласием на подписание настоящего договора, является оплата Владелльцем услуг оказываемых обслуживающей организацией.

9. Заключительные положения

9.1. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон по оказанию согласованных в нем работ (услуг).

9.2. Если какое-либо условие настоящего Договора станет или будет признано юридически недействительным (ничтожным), в том числе в результате издания закона или иного нормативного правового акта, то это не повлечет за собой недействительность остальных его условий. Стороны примут все необходимые меры для замены утратившего силу положения другим юридически действительным и близким по содержанию положением, которое максимально будет отвечать интересам Сторон и целям настоящего Договора.

9.3. При изменении наименования (фамилии, имени, отчества) Сторон, регистрационных, фактических и почтовых адресов и платежных реквизитов, номеров телефонов, а также иных изменений, способных повлиять на ход и результаты исполнения настоящего Договора, Сторона, у которой произошли указанные изменения, обязана сообщить другой Стороне об этих изменениях в течение 10 календарных дней. Если сведения о произошедших изменениях не были своевременно представлены одной из Сторон, обязательство, исполненное без учета таких изменений, считается исполненным другой Стороной надлежащим образом. При этом риск возможных убытков несет Сторона, ответственная за непредставление или несвоевременное предоставление сведений о произошедших изменениях.

9.4. Каждая из Сторон подтверждает, что она имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

9.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, стороны руководствуются положениями действующего законодательства, в том числе, но не исключительно: Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, иными нормативными и методическими актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда.

9.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.7. Перечень приложений к договору:

- **Приложение № 1** Состав территории и перечень имущества пользования.
- **Приложение № 2** Перечень и периодичность выполнения работ (услуг) по содержанию и обслуживанию территории и имущества коттеджного поселка.
- **Приложение № 3** Стоимость услуг Обслуживающей организации.
- **Приложение № 4** Соглашение об обработке персональных данных.
- **Приложение № 5** Правила проживания в Коттеджном поселке.

10. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Торговый Дом «Горизонт»

Юридический адрес: 350073, Краснодарский край, Краснодар г, Сталинградская ул., дом № 5, пом. 3

Фактический адрес: 350073, Краснодарский край, Краснодар г, Сталинградская ул., дом № 5, пом. 3

ИНН 2312206314, КПП 230801001,
ОГРН 1132312009280 (от 30.08.2013 г.)
р/с 40702810326180000649 в ФИЛИАЛЕ
"РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.
РОСТОВ-НА-ДОНУ
к/с 30101810100000000602
БИК 30101810100000000602

Обслуживающая организация

Владелец

Заместитель генерального директора
по эксплуатации коттеджного поселка

А.Н. Бикищенко

**Состав территории и перечень имущества
коттеджного поселка «Николино парк»**

- внутренние дороги поселка (подъездные пути) с элементами благоустройства;
- контрольно-пропускной пункт с устройством ограничения въезда/выезда;
- зеленая зона с элементами благоустройства и озеленения, в т.ч. детская площадка, спортивные и игровые площадки;
- ограждение коттеджного поселка;
- система видеонаблюдения;
- система уличного освещения;
- контейнерные площадки.
- остановочные комплексы

Обслуживающая организация

Владелец

Заместитель генерального директора
по эксплуатации коттеджного поселка
А.Н. Бикищенко

Перечень и периодичность выполнения работ (услуг) по содержанию и обслуживанию имущества и территории коттеджного поселка.

№	Наименование услуг
1.	Санитарное содержание территории и имущества коттеджного поселка
1.1.	Содержание в зимний период (с 01.12 по 28.02):
	Механизированная уборка от снега
	Удаление наледи
	Ручная уборка снега
	Посыпка территории противогололедными материалами
	Очистка урн от мусора
	Уборка контейнерной площадки
1.2.	Содержание в летний период (с 01.03 по 30.11):
	Подметание территории
	Уборка обочин от случайного мусора, средней засоренности
	Очистка урн от мусора
	Мытье урн
	Уборка контейнерной площадки
	Покос травы в зеленой зоне
	Полив растений, расположенных в зеленой зоне
	Обрезка деревьев и кустарников зеленой зоны
	Озеленение газонов, создание цветников
2.	Организация вывоза бытового мусора (твердых коммунальных отходов и крупногабаритных коммунальных отходов), содержание и обслуживание контейнерной площадки:
2.1.	Установка на специально оборудованную площадку контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов (ТКО) исходя из норм накопления ТКО. При регулярном переполнении контейнеров обслуживающая организация обязана увеличить количество контейнеров или организовать кратность вывоза с последующим пересчетом ежемесячной платы за вывоз ТКО и КГО
2.2.	Организация вывоза коммунальных отходов посредством разгрузки установленных контейнеров в мусоровоз по мере их накопления.
3.	Организация круглосуточного пропускного режима:
3.1.	Организация круглосуточного пропускного режима.
4.	Предоставление услуг по пользованию элементами инфраструктуры:
4.1.	Предоставление услуг по пользованию дорожной сетью поселка для проезда личного легкового транспорта собственника домовладения и совместно проживающих с ним лиц (в том числе личного легкового транспорта гостей собственника), включая ремонт и содержание дорожного покрытия
4.2.	Предоставление услуг по пользованию дорожной сетью поселка для проезда грузового транспорта с целью обеспечения личных нужд собственника
5.	Содержание и благоустройство имущества коттеджного поселка
5.1.	Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, номерных знаков, прочих элементов благоустройства.
6.	Услуга по организации работы системы освещения коттеджного поселка
6.1.	Организация освещения в темное время суток дорожной сети и частично территории коттеджного поселка
6.2.	Контроль и выполнение работ по эксплуатации фото реле

Обслуживающая организация

Владелец

Заместитель генерального директора
по эксплуатации коттеджного поселка
А.Н. Бикищенко

УСЛУГА
по содержанию и обслуживанию территории
коттеджного поселка "Николино Парк"

<i>Общее количество земельных участков/домовладений</i>	458
<i>в т.ч.:</i>	
<i>участков ИЖС</i>	375
<i>блоков таунхаусов</i>	83

№ п/п	Статья	Сумма/мес.
1	Общексплуатационные и общехозяйственные расходы	450 713.47 Р
2	Организация сбора и вывоза ТКО	26 427.49 Р
3	Освещение	83 405.42 Р
4	Благоустройство территории	155 514.62 Р
5	Уборка территории	145 462.95 Р
6	Услуги по организации контроля доступа	132 555.94 Р
7	Услуги по начислению и сбору платежей	35 591.95 Р
8	Фонд оперативного ремонта	52 305.68 Р
	ИТОГО:	1 081 977.53 Р
	ИТОГО с рентабельностью 5%:	1 136 076.41 Р
	ИТОГО стоимость услуги, рублей в месяц на земельный участок/домовладение	2 480.52 Р

* в стоимость включены услуги, указанные в Приложении № 2.

** Стоимость услуг не включает в себя НДС в связи с применением ООО «Торговый дом «Горизонт» упрощенной системы налогообложения (гл.26.2 НК РФ).

Обслуживающая организация

Владелец

Заместитель генерального директора
по эксплуатации коттеджного поселка
А.Н. Бикищенко

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

Я, _____,
в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью "Торговый дом «Горизонт» (ООО "ТД Горизонт"), ИНН 2312206314, ОГРН 1132312009280, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие:

- фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; паспортные данные; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; адрес электронной почты; номер телефона (домашний, мобильный); сведения о принадлежащем мне имуществе.

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

Владелец

Правила проживания в коттеджном поселке «Николино Парк»

Настоящие Правила проживания в коттеджном поселке «Николино Парк» (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом коттеджного поселка «Николино Парк» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми жителями Поселка (далее по тексту «Владельцы/Пользователи»), а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Поселка для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1. Содержание Правил

1.1. Настоящие Правила означают правила и положения, регламентирующие функционирование Посёлка, устанавливаемые в интересах всех Владельцев/Пользователей и их гостей, направленные на обеспечение нормального функционирования Посёлка, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в домовладениях и Посёлке в целом, норм, требований и правил, установленных федеральными, региональными и местными нормативно-правовыми актами в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми Владельцами/Пользователями и лицами, находящимися на территории Посёлка.

1.2. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав жителей Посёлка при проживании в нем, а также для обеспечения осуществления обязанностей жителей при проживании.

1.3. Цель настоящих Правил - осуществление прав и обязанностей Владельцев/Пользователей и обслуживающей организации в целях:

- комфортного проживания и отдыха;
- сохранения и повышения имиджа Посёлка;
- обеспечения увеличения рыночной стоимости земельных участков и домовладений в Посёлке в процессе эксплуатации и развития степени благоустройства;
- обеспечения эффективной и долговременной работы инженерных систем, элементов инфраструктуры и озеленения, а также иного оборудования Посёлка.

1.4. Владельцы/Пользователи обязаны прилагать максимум усилий для предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае Владельцы/Пользователи не должны нарушать законных прав и интересов жителей Поселка.

1.5. Настоящие правила являются обязательными для:

- собственников и пользователей земельных участков и домовладений (далее по тексту именуемые – Владельцы/Пользователи);
- лиц, проживающих совместно с Владельцами/Пользователями;
- арендаторов (нанимателей) помещений в Посёлке;
- потенциальных покупателей земельных участков или домовладений;
- других лиц, находящихся на территории Посёлка по приглашению Владельцев/Пользователей или застройщика.
- работников обслуживающей организации и других сторонних организаций, привлеченных в целях обеспечения эксплуатации и ремонтных работ на территории Поселка.

1.6. Владелец/Пользователь обязан ознакомить всех проживающих в Посёлке и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

1.7. Владелец/Пользователь несет ответственность за соблюдение указанными в п.п.1.5 лицами настоящих Правил.

2. Общие требования к содержанию домов, построек и земельных участков Владельцами/Пользователями

2.1. Владельцы/Пользователи обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании, строительстве и ремонте, реконструкции и модернизации находящихся в их собственности построек или их частей без нанесения ущерба постройкам, Посёлку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

2.2. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба Владельцем/Пользователем другим Владельцам/Пользователям, имуществу коттеджного поселка, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Посёлка он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия владельца на возмещение нанесенного ущерба и его размера - владелец возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;
- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба – стороны решают эти вопросы в судебном порядке.

2.3. Владелец/Пользователь обязан:

2.3.1. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования город Краснодар и положения настоящих Правил.

2.3.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, а именно не загромождать подъездные пути, иметь в наличии огнетушитель.

2.4. Оплачивать коммунальные услуги и другие расходы в соответствии с порядком, предусмотренным действующими нормативными актами и условиями договоров с ресурсоснабжающими организациями и обслуживающей организацией.

2.5. Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.

2.6. При отсутствии в доме более 30 дней сообщить Обслуживающей организации номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

2.7. При обнаружении неисправностей на территории земельного участка и(или) Домовладения немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях - сообщать об этом в Обслуживающую организацию.

2.8. Использовать земельный участок, домовладение и постройки по целевому назначению.

2.9. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:

- содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо, иные постройки.

- содержать в надлежащем санитарном и фитосанитарном порядке и чистоте земельный участок.

2.10. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения.

2.11. Соблюдать чистоту и порядок на территории Посёлка в целом.

2.12. Производить чистку ковров, мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив ГСМ только в специально отведенных местах за пределами территории Посёлка.

2.13. Бережно относиться к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям.

2.14. Для сохранения архитектурного решения жилой застройки, в частности, сохранения сложившегося индивидуального облика Посёлка, и составляющих его: фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территориях Домовладения и территорий общего пользования, Владельцы/Пользователи обязаны:

- содержать земельный участок и домовладение в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;

- содержать в общем благоустроенном состоянии Домовладение;

- не допускать строительство на земельном участке без получения разрешительной документации в установленном законодательством РФ порядке;

- бережно относиться к инфраструктуре и элементам благоустройства и озеленения;

2.15. Владельцу/Пользователю запрещается:

2.15.1. Использовать, в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми, отдельные виды ядохимикатов, и компоненты, вызывающие аллергию.

2.15.2. Производить вывод талых вод, небιологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в центральную канализацию, на территорию коттеджного поселка или на территорию других Владельцев/Пользователей;

2.15.3. Вывозить и сбрасывать снег со своей территории на проезжую часть и на территорию коттеджного поселка.

2.15.4. Вырубать деревья, кустарники на территории коттеджного поселка.

2.15.5. Осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей, нарушающих работу очистных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.15.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети 10кВт, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.15.8. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.

3. Порядок осуществления подключения к уличным распределительным коммуникациям, проведения ремонтных и иных видов работ

3.1. Ремонт и обустройство жилого дома и построек Владелец/Пользователь производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организации, имеющих необходимые разрешения и допуски на производство строительно-монтажных, проектных и иных работ. До начала проведения ремонтно-строительных работ Владелец/Пользователь обязан получить технические условия (ТУ) в соответствующей сетевой организации на подключение к инженерным системам Посёлка.

3.2 В случае переноса газового оборудования проект должен быть согласован с привлечением обслуживающей газовое оборудование организации.

3.3. Реконструкция и(или) перепланировка в домовладениях возможна при обязательном согласовании планируемых работ со всеми необходимыми в соответствии с действующим законодательством службами с уведомлением об этом Обслуживающей организации

Не допускается:

- наращивание по высоте разделительных стенок между кровлями;

- складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на территории поселка (складирование производится исключительно на территории Домовладения).

3.4. Не допускается перепланировка и переоборудование домов и строений, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций строений, 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.

3.5. Владелец/Пользователь не имеет права осуществлять с земельным участком и(или) домовладением и с другим своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Владельцам/Пользователям или Поселку.

3.6. Владелец/Пользователь обязан для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические, водоснабжающие, канализационные и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации.

3.7. Владелец/Пользователь несет ответственность за действия привлеченных им рабочих во время их нахождения на территории Поселка. Владелец/Пользователь обязан контролировать нахождение привлеченных им рабочих вне территории Домовладения.

3.8. Запрещено нахождение привлеченных Владелцем/Пользователем рабочих на территории посёлка в период с 20.00 ч. до 08.00 ч., въезд в указанное время специализированной, грузовой и строительной техники без предварительного согласования с Обслуживающей организацией.

3.9. Осуществление подключения к уличным распределительным коммуникациям осуществляется исключительно по согласованию с Обслуживающей организацией.

4. Правила поведения на территории Посёлка

4.1. Владельцам/Пользователям, а также лицам, проживающим с ними совместно, запрещается:

4.1.1. Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории коттеджного поселка;

4.1.2. Ведение агитационной деятельности на территории Посёлка.

4.1.3. Проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории Посёлка.

4.1.4. Использовать домовладения и земельные участки, находящиеся в их собственности, для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, привлекать сторонних предпринимателей или сдавать участок в аренду под не предназначенные под цели разрешенного вида использования).

4.1.5. Использовать автомобильные звуковые сигналы независимо от времени суток на территории Посёлка.

4.1.6. Применять дуговые прожекторы, а также зажигать фейерверки, свечи и хлопушки и устраивать другие световые эффекты, с нарушением требований пожарной безопасности.

4.1.7. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщениях посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем, за пределы домовладения.

5. Мусор и отходы

5.1. Вывоз и утилизация мусора и коммунальных отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Обслуживающая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

5.2. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захлампыть земельные участки, использовать для утилизации мусора и коммунальных отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенные для этого специально.

5.3. В случае нарушений требований п.5.2. настоящих Правил лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним лицом, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

5.4. Твердые коммунальные отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры.

5.5. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер Владельцем/Пользователем таким образом, что бы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

5.6. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мутьё и подметание) осуществляется Обслуживающей организацией, либо специализированной организацией, с которой Обслуживающая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

5.7. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений на территории коттеджного поселка а также, тротуаров осуществляется силами Обслуживающей организации.

5.8. Не допускается размещение строительного мусора в контейнеры и площадки, предназначенные для твердых коммунальных отходов. Организация вывоза строительного мусора лежит на Владельце/пользователе земельного участка (домовладения) за счет собственных средств.

6. Порядок прохода посетителей, проезда автотранспортных средств на территорию Посёлка.

6.1 Въезд-выезд (допуск) на территорию коттеджного поселка автотранспорта собственников земельных участков и домовладений, а также членов их семей, покупателей, гостей, подрядчиков, служб доставки и т.п., а также автотранспорта застройщика и сотрудников обслуживающей организации, осуществляется вышеуказанными лицами самостоятельно, через центральный въезд (КПП) в коттеджный поселок, с использованием электронного ключа-карты, а также путём дистанционного открытия шлагбаума с помощью мобильного телефона, занесенного в базу.

6.2 Проход граждан в пешем порядке на территорию коттеджного поселка осуществляется ими самостоятельно, через турникет на центральном въезде (КПП) в коттеджный поселок, с использованием электронного ключа-карты.

6.3 Въезд-выезд и/или проход на территорию коттеджного поселка покупателей, приобретающих земельный участок или домовладение у застройщика, обеспечивает отдел продаж застройщика.

6.4 Охранником осуществляется беспрепятственный допуск на территорию коттеджного поселка мусоровозов (при наличии на территории контейнеров и/или бункеров), а также автотранспорта городских оперативных служб (скорая помощь, полиция, МЧС, газовая служба, электросеть), с обязательной регистрацией в журнале.

6.5 Порядок въезда на территорию коттеджного поселка через дополнительные ворота регламентируется внутренними приказами и распоряжениями руководства обслуживающей организации.

6.6 Выдача электронного ключа-карты осуществляется обслуживающей организацией на платной основе.

6.7 Занесение номеров телефонов в электронную базу осуществляется обслуживающей организацией бесплатно, на основании письменного заявления собственника земельного участка/домовладения (не более 2-х номеров на земельный участок/землевладение).

6.8 При наличии у собственника земельного участка/домовладения задолженности перед обслуживающей организацией в размере, превышающем два расчетных периода (месяца), новые ключ-карты собственнику не выдаются, заявления на внесение телефонов в базу не принимаются, при этом, ранее выданные ключ-карты и зарегистрированные в базе номера телефонов данных собственников блокируются до полного погашения задолженности.

6.9 Обеспечение контроля доступа Посёлка осуществляют штатные сотрудники Обслуживающей организации или специализированной охранной организации. В их обязанности входит: предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Посёлка, обеспечение режима пропуска и проезда на территорию Посёлка.

6.10. Пропускной режим определяет порядок прохода граждан и проезда автотранспортных средств на территорию Посёлка.

6.11. Запрещается стоянка автомобилей на территории коттеджного поселка, за исключением, специально предназначенных/отведенных для этого мест.

7. Правила пожарной безопасности

7.1. Владельцы обязаны:

- соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности.
- уведомлять пожарную охрану и сотрудников Обслуживающей организации о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества.

- иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности огнетушитель.

7.2. На территории Посёлка не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов и мусора.

На территории участков без соблюдения всех правил пожарной безопасности

- Не разводить костер вблизи сухой (нескошенной) травы, производить постоянный контроль за костром.
- Огонь разводить только в специально отведенных для этого местах (мангальная зона, зона барбекю)
- При розжиге костра иметь под рукой огнетушитель и другие средства индивидуального пожаротушения.
- Ознакомиться с расположением ближайших источников воды, пожарных гидрантов.

7.3. Владельцы/Пользователи обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами.

7.4. Владельцы/Пользователи обязаны выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

7.5. При эксплуатации Владельцами/Пользователями печного отопления (каминов) запрещается:

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

8. Правила содержания животных

8.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории Посёлка запрещено:

- содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, а также разведения животных для получения шкур и мяса;
- выгуливать животных и появляться с ними на территориях общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения и детям младше 18 лет;
- спускать животное с поводка или снимать намордник при нахождении его за пределами Домовладения;
- выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории посёлка;
- выгул животных на территориях Поселка, предназначенных для отдыха;
- загрязнение животными территории поселка. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем немедленно.

8.2. Владельцы животных обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы совместного проживания.
- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства.
- содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животными, не оставлять их без присмотра, без пищи и воды.

- поддерживать санитарное состояние домовладения и прилегающей территории.

- принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

Разрешается:

- осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего Домовладения только на поводке и/или в наморднике;
- при выгуле животных и в жилых помещениях обеспечивать тишину, пресекать издаваемые животными громкие звуки с 23 до 8 часов.

- сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии животных.

8.3. Животные, находящиеся на территории общего пользования Посёлка или земельных участках других Владельцев без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

8.4. Любое животное является собственностью Владельца/Пользователя и охраняется законом.

8.5. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается хозяевами животных.

8.6. 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.

9. Правила проезда по территории Посёлка

9.1. В случае участия в дорожном движении по территории Посёлка Владелец/Пользователь, арендатор или наниматель, а также их гости, участники дорожного движения обязаны:

- соблюдать на территории Посёлка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;
- двигаться по территории Посёлка со скоростью не более 15 км/час;
- не нарушать правила маневрирования, в том числе не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств;
- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства.
- не занимать проезжую часть личными автотранспортом средствами, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе водными (моторными, гребными, несамоходными) и наземными спортивными транспортными средствами.
- парковать личный автотранспорт и малогабаритную сельскохозяйственную технику только в отведенных для этого Обслуживающей организацией местах или на своем участке. Запрещено припарковать личный автотранспорт на придомовой территории участков, оставлять на поперечных и центральной улице крупногабаритную технику, все транспортные средства должны быть припаркованы либо на территории земельного участка находящегося в собственности владельца, либо на специально отведенных для этого местах

9.2. Запрещается

- передавать в управление транспортное средство, участвующими в дорожном движении лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения.
- осуществлять опережение и обгон транспортных средств в местах аварийно-ремонтных работ и иных заграждений.

9.3. В период с 01 мая по 31 августа Владельцам/Пользователям запрещается проезд автомобильного транспорта грузоподъемностью свыше 3,5 тонн по дорогам имеющим твердое покрытие (асфальт) на территории Поселка.

9.4. Посетители Посёлка могут использовать для стоянки своего автотранспорта гостевую парковку.

10. Пользование дорогами на территории Поселка

10.1. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора, а так же для доставки материалов на участки собственников и твердых коммунальных отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

10.2. На территорию Поселка возможен въезд и непродолжительное нахождение грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства.

10.3. Водители автотранспортных средств на территории Поселка, не должны загроживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

10.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории Поселка скоростной режим:

не более 15 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории Поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Поселка.

10.5. Собственник на чей участок следует строительная (и иная) крупногабаритная техника несет полную ответственность за причиненный ущерб нанесенный имуществу общего пользования и возмещает весь причиненный ущерб в полном объеме. Устранение повреждений производится на основании составленного акта нанесенного ущерба подписанного руководителем обслуживающей организацией и собственником участка с обязательным фото и видео фиксированием как силами обслуживающей организацией с последующим выставлением счета, либо силами и средствами собственника земельного участка

11. Контроль над шумом

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.

11.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного превышения уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 23-00 до 8-00) время, когда жители Поселка отдыхают.

11.2. Контроль над шумом осуществляется самими жителями Поселка.

11.3. С целью соблюдения уровня шума механизированная уборка территории Поселка производится Обслуживающей организацией период с 08.00 ч. до 22.00 ч.

11.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 8-00 до 20.00 ч., за исключением работ по благоустройству, уборке и озеленению.

11.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории Домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Владелец/Пользователь обязан предупредить соседей и Обслуживающую организацию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 (три) дня.

12. Рассмотрение жалоб и обращений

12.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Владелец/Пользователь или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу (обращение) в Обслуживающую организацию.

Обращение должно быть оформлено в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

12.2. Обслуживающая организация обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 30 дней с момента её поступления с предоставлением письменного ответа автору обращения.

13. Ответственность за несоблюдение Правил

13.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории Домовладения, лежит на Владельце/Пользователе.

13.2. В случае несоблюдения настоящих Правил, к нарушителям могут быть применены штрафные санкции в соответствии с требованиями настоящих правил и нормами действующего законодательства, а также могут быть предъявлены требования о компенсации (возмещении) причиненного ущерба к Владельцам/Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил.

13.3. С целью фиксации фактов несоблюдения настоящих Правил жителями Поселка оформляется Акт регистрации нарушения с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля или ссылкой на данные видео наблюдения, фотоматериала. В случае, если выявленное нарушение настоящих Правил привело или может привести к ненадлежащей эксплуатации территории и/или имущества Поселка, Акт может быть составлен Обслуживающей организацией, которая вправе выдать официальное предупреждение о несоблюдении настоящих Правил Владельцу/Пользователю, допустившему нарушение.

13.4. Средства, полученные Обслуживающей организацией в результате поступления компенсационных сборов (возмещение ущерба), направляются на благоустройство территории Поселка, а также на устранение последствий действий нарушителя.

13.5 Независимо от того, кто является нарушителем Правил проживания на территории коттеджного посёлка «Николино Парк», а именно: рабочие подрядных организаций, лица совместно проживающие с Владельцем/Пользователем, гости, арендаторы имущества Владельца/Пользователя, все претензии, акты, обращения, (при отказе нарушителей от возмещения штрафов) - могут адресоваться Владельцу/Пользователю, который обязуется оплачивать штрафы за нарушения Правил и возмещать ущерб имуществу коттеджного посёлка в следующих случаях:

13.1 Проход на территорию посёлка вне КПП (через забор):

- штраф 5 000 руб.

13.2 Повреждение инфраструктуры обеспечения жизнедеятельности Посёлка (энергоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализационные сети и т.п.):

- полное возмещение причиненного ущерба и дополнительные штрафные санкции в размере 35 000 руб.

13.3 Загрязнение дорог и тротуаров посёлка песком, грунтом, грязью с колес транспортных средств и строительных механизмов, бетоном, щебнем и т.п.:

- штраф 10 000 руб.

На территории коттеджного посёлка:

13.4 Нахождение в нетрезвом виде или употребление спиртных напитков (в т.ч. слабоалкогольных – пиво и т.п.)

- штраф 5 000 руб.

13.5 Разведение открытого огня (костров), запуск фейерверков и иных пиротехнических изделий вне домовладений и вне специально отведенных мест:

- штраф 5 000 руб. за каждый факт

13.6 Несанкционированная мойка авто/мототранспорта:

- штраф 5000 руб.

13.7 Несанкционированный слив бетона или промывка «бетоновоза»:

- штраф 30 000 руб. с возмещением затрат на уборку отходов бетона

13.8 Несанкционированная вырубка или повреждение деревьев и кустарников:

- штраф от 30 000 руб. и возмещение причиненного ущерба.

13.9 Повреждение газонного полотна при наличии:

- штраф 5000 руб./кв.м с возмещением стоимости восстановления газона

13.10 Засорение территории строительным и бытовым мусором, несанкционированная свалка мусора:

- штраф 30 000 руб. с одновременной оплатой работ по уборке мусора

Участники дорожного движения несут финансовую ответственность за нарушение порядка парковки и стоянки, установленные на территории Поселка настоящими Правилами:

13.11 Выбрасывания отходов и мусора в процессе движения транспортного средства, парковки транспортного средства непосредственно у объектов жизнеобеспечения посёлка (очистные сооружения, ВЗУ и т.п.), а также на тротуарах и пешеходных дорожках, на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках и т.п. не предусмотренных для стоянки, в размере 3.000 рублей;

Занимание проезжей части личными автотранспортом средствами, малогабаритной, сельскохозяйственной техникой, в том числе водными (моторными, гребными, несамходными) и наземными спортивными транспортными средствами.

- штраф 5 000рублей

13.12 Несоблюдение Владельцем/Пользователем обязанности не менее 1-го раз в весенне-летний сезон скашивать траву на территории домовладения:

- штраф 5 000рублей, а также возмещение расходов обслуживающей организации на покос травы по заключенному договору обслуживающей организации со специализированной организацией исходя из стоимости по договору покоса одной сотки;

13.13 В случае, если Владельце/Пользователь более двух раз отказывается обеспечить доступ представителей обслуживающей организации или специальных служб для проведения ремонтно-эксплуатационных работ к инженерным коммуникациям принадлежащим обслуживающей организации и расположенным на

территории домовладения Владельца/Пользователя, обслуживающая организация вправе предупредив за 10 календарных дней отключить это домовладение от инженерных коммуникаций.

13.14 Собственник обязан не допускать загромождение, строительство любых строений, элементов благоустройства на инженерных коммуникациях обслуживающей организации. А в случае если указанные сооружения и элементы благоустройства препятствуют эксплуатации или ремонту коммуникаций, обслуживающая организация вправе демонтировать их с последующей их компенсацией за счет Владельца/Пользователя.

13.15 Возмещение ущерба, причинённого Поселку в случае нарушения следующих правил:

- врезки воды из индивидуальной скважины в свою внутреннюю водопроводную сеть без установки дополнительного водомера для учёта и оплаты сброса потреблённой воды из скважины в канализацию.

Размер штрафа 50.000 рублей;

- врезки воды из индивидуальной скважины в свою внутреннюю водопроводную сеть, что может привести к перетеканию технической воды из индивидуальной скважины в систему питьевого водопровода.

Размер штрафа 100.000 рублей;

В этом случае демонтаж индивидуальной скважины и ее сетей за счет Владельца/Пользователя (либо компенсация обслуживающей организации работ связанных с демонтажем);

Владелец/Пользователь самостоятельно за счет собственных средств оплачивает административные штрафы наложенные контролирующими государственными органами (Роспотребнадзор и т.п.)

13.16 Складирование стройматериалов, инструментов и иного имущества Владельца/Пользователя за границами домовладения на территории коттеджного поселка.

Размер штрафа 5.000 рублей за каждый факт такого нарушения, при этом в случае уклонения

Владельца/Пользователя от освобождения территории коттеджного поселка от принадлежащих ему

стройматериалов и иного имущества, обслуживающая организация вправе вывезти это имущество с территории

Поселка как строительные отходы с последующим выставлением Владельцу/Пользователю счета за их утилизацию.

13.17 На территории поселка категорически запрещено устройство и монтаж септиков, так как территория поселка находится в зоне санитарной охраны.

Размер штрафа 100.000 рублей;

Демонтаж септика осуществляется за счет Владельца/Пользователя (либо компенсация обслуживающей организации работ связанных с демонтажем);

Владелец/Пользователь самостоятельно за счет собственных средств оплачивает административные штрафы

наложенные контролирующими государственными органами (законодательно введена дифференцированная

административная ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований в зависимости от

зоны санитарной охраны. Так, за нарушение указанных требований на территории, отнесенной к разным поясам

зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, граждане наказываются штрафом в размере от 20 тыс. до 50 тыс. руб.)

13.18 Запрещен въезд на территорию поселка техники для горизонтально направленного бурения и вертикально направленного бурения.

Размер штрафа 20.000 рублей;

13.19 Запрещен выгул животных на детских и спортивных площадках, прочих зонах массового отдыха на

территории поселка, выгул крупных собак без поводка и намордника, загрязнения животным территории поселка без последующей немедленной уборки за ним.

Размер штрафа 3000 рублей.

13.20 В случае нарушения требований, установленных настоящими правилами, Владелец/Пользователь обязан устранить допущенное нарушение за счет собственных сил в срок, предусмотренный настоящим договором и правилами.

13.21 В случае если Владельцем/Пользователем участка не будут устранены нарушения в указанный срок, обслуживающая организация самостоятельно принимают меры к устранению нарушений.

13.22 При устранении нарушения силами обслуживающей организации или привлеченных ею третьих лиц, Владелец/Пользователь обязан возместить расходы, понесенные при устранении нарушения в 10 дневный срок с момента такого уведомления о возмещении таких расходов.

13.23 Оплата возмещения расходов или суммы штрафа производится Владельцем/Пользователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет обслуживающей организации.

13.24 Средства, полученные обслуживающей организацией в результате наложения штрафных санкций, направляются на благоустройство территории Поселка.

13.25 При наложении надзорными органами штрафных санкций на обслуживающую организацию за нарушения настоящих Правил, допущенные по вине Владельцев/Пользователей, подрядчиков или нанимателей и не реагирующих на указания обслуживающей организации, штрафы выставляются Владельцу/Пользователю в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, если только Владелец/Пользователь добровольно не возместит обслуживающей организации наложенные на нее штрафы.

Обслуживающая организация

Владелец

Заместитель генерального директора
по эксплуатации коттеджного поселка
А.Н. Бикищенко