

ДОГОВОР № ____
оказания услуг по управлению
коттеджным поселком «Family club»

Московская обл., г.о. Химки,
д. Голиково, мкр. Золотые Купола

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатирующая организация «Золотые Купола», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Соломонидина Сергей Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, имеющая в собственности:

земельный участок № ____, площадь ____ кв.м., с кадастровым номером 50:09:0070610:____, Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, _____;

жилой дом (квартира) № ____ площадь ____ кв.м., Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность, _____;

далее при совместном упоминании вышеуказанные: земельный участок и жилой дом (квартира) и нежилое помещение (подвал) по тексту именуются - **«Домовладение» или «Помещение»**, общей площадью ____ кв.м., в коттеджном поселке «Family club» (далее по тексту - **«Поселок»**), расположенном по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-он, с. п. Кутузовское, д. Голиково, мкр-н «Золотые Купола», ул. _____, д. _____,

Заказчик и Управляющая организация - вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор» или «настоящий договор») о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников Домовладений в Поселке (Коттеджный поселок «Family Club» (жилой комплекс мкр. «Золотые купола»);

1.2. Подписанием настоящего договора Заказчик подтверждает, что ознакомлен и согласен с установлением правил проживания в Поселке согласно настоящему договору и его приложений и обязуется соблюдать данные правила.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а также (в возможных случаях применения по аналогии) Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, иными положениями и нормативными актами Российской Федерации, органов местного самоуправления.

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение надлежащего содержания территории и объектов инженерной инфраструктуры Поселка, а также предоставление коммунальных услуг Заказчику (в соответствии с Приложением № 2) и иным гражданам, проживающим в Поселке.

2.2. Предметом настоящего Договора является:

- оказание услуг по управлению и организации эксплуатации инженерной инфраструктуры Поселка, по содержанию имущества общего пользования Поселка, направленных, в том числе, на обеспечение Заказчика коммунальными услугами;

- оказание услуг по санитарному содержанию территории Поселка, по вывозу крупногабаритных отходов, обеспечение электроэнергии территории Поселка.

- обеспечение Заказчика коммунальными услугами (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- оказание услуг охраны Поселка и контроля за пропускным режимом на территории Поселка;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления Поселком.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Организовать эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры Поселка, в том числе, сети и сооружений ливневой канализации, сети и сооружений хозяйственно-бытовой канализации, объектов энергоснабжения, улично-дорожной сети, газораспределительной сети периметра ограждения территории Поселка, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечить подачу в Домовладение электроэнергии, природного газа, холодной воды, надлежащего качества и в объемах, необходимых Заказчику. Управляющая организация несет ответственность за предоставление указанных коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определенных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить бесперебойное отведение бытовых стоков из Домовладения в пределах границ эксплуатационной ответственности, определенных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.4. Организовать комплекс услуг по управлению и технической эксплуатации Поселка, взаимодействию по вопросам текущей эксплуатации с Заказчиком, контролю за работой подрядных организаций в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.5. Осуществлять санитарное содержание, уборку мест общего пользования и улично-дорожной сети Поселка в соответствии с периодичностью выполнения работ, определенной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на объекты инженерной инфраструктуры Поселка.

3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание объектов инженерной инфраструктуры Поселка в соответствии с перечнем работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, определенных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение жалоб и предложений Заказчика, касающихся исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение тридцати дней с момента их поступления, и принимать по результатам их рассмотрения соответствующие меры.

3.1.9. Уведомлять Заказчика об ограничении и/или приостановлении предоставления коммунальных услуг заблаговременно в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

3.1.10. Информировать Заказчика об изменении тарифов на услуги, путем размещения величины указанных тарифов на информационных стендах в помещении Управляющей организации, на сайте Управляющей организации, а также путем рассылки по электронному адресу, указанным в реквизитах Заказчика.

3.1.11. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, причитающихся с Заказчика, обеспечивая выставление платежных документов до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Производить сбор предусмотренных настоящим Договором платежей в безналичной форме.

3.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, а также о телефонах аварийных служб ресурсоснабжающих

организаций путем размещения ее на информационных стендах в помещении Управляющей организации и/или на ее официальном сайте.

3.1.14. Выдавать Заказчику по его требованию справки о состоянии расчетов по оплате услуг, оказываемых в рамках настоящего договора.

3.1.15. Обеспечивать ведение регистрационного учета граждан РФ по месту жительства (месту пребывания) в Поселке в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

3.1.16. Обеспечить освещение территории Поселка в темное время суток посредством сети уличного освещения.

3.1.17. Обеспечить вывоз из общего контейнера крупногабаритных отходов.

3.1.18. Обеспечить предоставление услуг охраны Поселка и контроля за пропускным режимом на территории Поселка;

3.1.19. Выполнять платные заявки Заказчика согласно прејскуранту Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе привлекать для исполнения этих обязательств третьих лиц, имеющих необходимое оборудование, разрешения, лицензии и т.п.

3.2.2. Осуществлять проверку правильности учета количества потребленных коммунальных услуг согласно показаниям исправных приборов учета. В случае несоответствия данных о количестве потребленных коммунальных услуг, предоставленных Заказчиком, показаниям приборов учета производить перерасчет размера оплаты стоимости коммунальных услуг на основании показаний исправных приборов учета.

3.2.3. Проводить проверку работоспособности приборов учета и сохранности пломб на них.

3.2.4. В случае неоплаты Заказчиком коммунальных услуг в течение двух месяцев подряд, прекращать или ограничивать предоставление неоплаченных коммунальных услуг в Домовладение.

3.2.5. Взыскивать с Заказчика в соответствии с законодательством задолженность по настоящему Договору, включая установленные Договором и законом пени.

3.2.6. Готовить к окончанию года предложения по установлению размера платы за услуги по Договору на следующий год.

3.2.7. Устанавливать Порядок проезда по территории Поселка.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Создать Управляющей организации все условия, необходимые последней для оказания услуг по настоящему Договору.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за услуги по настоящему Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы подтверждающие изменения в указанных в Договоре данных Заказчика или Домовладения.

3.3.3. Ежемесячно до 30 числа текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета холодной воды. Показания передаются в письменном виде, либо по электронной почте.

3.3.4. Организовать за свой счет обслуживание и метрологическую проверку индивидуальных паспортов приборов учета в соответствии со сроками, указанными в паспортах завода-изготовителя на индивидуальный прибор учета.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для оперативной связи и информирования, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Домовладение Заказчика в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.6. Потреблять электрическую энергию, газ и холодную воду, пользоваться услугами водоотведения только при наличии исправных приборов учета. В случае отсутствия приборов учета самостоятельно установить их в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Договора и подписать с Управляющей организацией соответствующий акт с фиксацией показаний и даты приемки. Наличие приборов учета обеспечивается за счет Заказчика. Ответственность за надлежащее состояние, сохранность и исправность приборов учета, наличие на них пломб Управляющей организации, а также за своевременную сверку показаний приборов учета несет Заказчик. В случае выхода из строя любого из приборов учета, Заказчик обязан незамедлительно письменно уведомить об этом Управляющую организацию, в течение трех суток за свой счет восстановить его/их работоспособность и предъявить прибор учета ответственному сотруднику Управляющей организации.

В случае сокрытия Заказчиком от представителей Управляющей организации информации о показаниях приборов учета водоснабжения, равно как воспрепятствование доступу к месту их установки в Домовладении, либо при обнаружении факта несанкционированного (самовольного) пользования системами водоснабжения и канализации, Управляющая организация производит начисление за количество израсходованной воды исходя из пропускной способности устройств и сооружений для присоединения к системам водоснабжения и канализации при их круглосуточном действии полным сечением и скорости движения воды 1,2 метра в секунду с момента обнаружения (с момента первого отказа в доступе к месту установки приборов учета в Домовладении) до приемки Управляющей организацией в эксплуатацию исправного прибора учета. Объем водоотведения при этом принимается равным объему водопотребления. При ремонте приборов учета воды в пределах установленного срока (не более трех суток) фактическое потребление воды и сброса сточных вод определяется по среднемесячному показателю потребления за последние шесть месяцев, предшествовавших расчетному периоду.

3.3.7. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы Поселка об обнаружении неисправности приборов учета. Ремонт или замена приборов учета осуществляется за счет Заказчика.

3.3.8. В случае если сведения о количестве потребленных в Домовладении электрической энергии, газа и холодной воды предоставляется Заказчиком самостоятельно, Заказчик обязан один раз в квартал предоставлять представителям Управляющей организации доступ в Домовладение для контроля соответствия показаний приборов учета сведениям, представленным Заказчиком.

3.3.9. Бережно относиться к объектам инженерной инфраструктуры Поселка, обеспечивать их сохранность. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам инженерной инфраструктуры или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Управляющую организацию посредством передачи информации по телефону аварийно-диспетчерской службы.

3.3.10. Соблюдать чистоту и порядок на территориях общего пользования (улично-дорожной сети, землях общественного назначения) Поселка.

3.3.11. Не допускать сбрасывания в хозяйственно-бытовую канализацию предметов и веществ, которые могут способствовать засорению канализационной системы. Очистка засоренной в границе балансовой принадлежности Заказчика канализационной системы производится за счет Заказчика.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и иными нагревательными приборами, при топке печей и каминов.

3.3.13. Обеспечивать доступ Управляющей организации к объектам инженерной инфраструктуры Поселка, их частям и участкам, включая приборы учета, в случае нахождения его в границах Домовладения Заказчика. Если вследствие доступа Управляющей организации к объектам инженерной инфраструктуры Поселка в случае нахождения их в границах Домовладения Заказчика, имуществу Заказчика

причинен вред, он подлежит возмещению Заказчику Управляющей организацией в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

3.3.14. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности и сохранения эстетики Поселка, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции Поселка, соблюдать Правила проживания (Приложение № 5), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. На обеспечение Домовладения коммунальными услугами (холодным водоснабжением и водоотведением) в соответствии с нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

3.4.2. Вносить предложения Управляющей организации по изменению состава оказываемых работ и услуг.

3.4.3. На перерасчет стоимости коммунальных услуг в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.4. Получать в Управляющей организации информацию, связанную с исполнением условий настоящего Договора.

3.4.5. Получать в Управляющей организации информацию в соответствии с требованиями законодательства.

4. Цена Договора. Стоимость услуг.

4.1. Цена по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору и складывается из:

4.1.1. Стоимости услуг по управлению и технической эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры Поселка, включающую в себя, в том числе содержание территории, обеспечение пропускного и внутриобъектового режимов, обслуживание объектов инженерной инфраструктуры и определяемой исходя из общей площади жилого дома (квартиры) и подвала, находящихся в собственности Заказчика. Общая площадь определяется на основании документов о регистрации права собственности.

4.1.2. Стоимости электроэнергии на уличное освещение, определяемой по показаниям коллективных приборов учета Поселка и начисляемой исходя из общей площади жилого дома (квартиры) и подвала, находящихся в собственности Заказчика. Общая площадь определяется на основании документов о регистрации права собственности.

4.1.3. Стоимости услуг по вывозу крупногабаритных отходов, определяемой на основании фактического объема, вывезенного КГО из Поселка и начисляемой исходя из общей площади жилого дома (квартиры) и подвала, находящихся в собственности Заказчика. Общая площадь определяется на основании документов о регистрации права собственности.

4.1.4. Стоимости коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ для поставщиков ресурсов.

4.2. Плата за услуги по настоящему Договору вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем через отделения банков или посредством электронной системы приема платежей.

4.3. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней указывается в платежном документе.

4.4. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.5. Неиспользование Заказчиком Домовладения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

4.6. Размер оплаты стоимости услуг по эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры Поселка, услуг управления, технической эксплуатации и санитарного содержания, вывозу КГО, услуг охраны Поселка, стоимости электроэнергии на уличное освещение, а также коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) может быть изменен в следующих случаях:

- выхода постановления органов местного самоуправления или органов исполнительной власти Московской области об изменениях тарифов на коммунальные услуги,

- в одностороннем порядке, соразмерно увеличению стоимости тарифов естественных монополий и/или соразмерно увеличению документально подтвержденных расходов Управляющей организации, но не более чем на 10 % от действующего размера оплаты стоимости услуг (годового размера оплаты) Управляющей организации по Договору и не чаще одного раза в год (за исключением одностороннего увеличения стоимости тарифов естественных монополий и обязательных для Управляющей организации платежей (налоговых, получение соответствующих разрешений и лицензий);

- путем утверждения на Общем собрании собственников Домовладений Поселка простым большинством голосов.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору по основаниям указанным в п. 4.6. Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о соответствующем изменении не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней в порядке, предусмотренном п. 3.1.10 Договора.

5. Порядок изменения настоящего Договора и урегулирование споров.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен соглашением Сторон, составленным в письменной форме, а также путем, предусмотренным в п. 4.6. и 4.7. Договора.

5.2. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

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

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

5.5. В случае если предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Поселка в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

6.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Заказчика, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и с соблюдением требований действующего законодательства.

6.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения предусмотренных настоящим Договором платежей Заказчик несет ответственность в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязательств.

7.1. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Заказчиком, органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

7.2. Заказчик, полагаящий, что Управляющая организация исполняет предусмотренные настоящим Договором обязательства ненадлежащим образом, вправе направить в Управляющую организацию заявление, жалобу или претензию и получить ответ на свое обращение в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором.

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 2 (Два) года, вступает в силу с «__»_____20__ г. и распространяет свое действия на отношения, возникшие между Сторонами с «__» _____ 20__ г. т.е. с момента начала фактического оказания услуг Управляющей организацией.

При отсутствии заявления одной из Сторон за один месяц до окончания действия Договора о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

8.2. Настоящий договор не распространяется на отношения сторон по обеспечению сохранности имущества Заказчика, в том числе материальных ценностей, находящихся в жилом доме (квартире) и /или в границах земельного участка, принадлежащих Заказчику на праве собственности. Указанные отношения регулируются Заказчиком самостоятельно на основании договоров, заключаемых с третьими лицами.

8.3. В случае изменения адресов и реквизитов сторон, указанные в Разделе 10 «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора, Стороны обязуются в десятидневный срок уведомлять друг друга о соответствующих изменениях.

9. Перечень приложений к Договору.

9.1. Приложение № 1 - Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации в коттеджном поселке «Family club».

9.2. Приложение № 2 - Состав работ при оказании услуги по договору.

9.3. Приложение № 3 - Перечень работ по аварийно – диспетчерскому обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Family club».

9.4. Приложение № 4 – Цена Договора. Размер платы за услуги (на 2023 год).

9.5. Приложение № 5 - Правила проживания в коттеджном поселке «Family club».

10. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик:

ФИО,

_____ года рождения,

_____,

СНИЛС _____

Паспорт гражданина Российской Федерации серия ____ № _____,

выдан _____,

Адрес регистрации: _____

Электронный адрес для корреспонденции e-mail: _____,

Телефон: _____

_____/_____/_____

Управляющая организация:

ООО «Эксплуатирующая организация «Золотые Купола»

Юридический и фактический адрес: 141420, Московская область, г.о. Химки, деревня Голиково, микрорайон «Золотые Купола», улица Дружбы д. 350

Тел./факс: 8 499 704 66 29

ИНН / КПП 5044066946/ 504401001

ОГРН 1085044003550

р/с: 407 028 109 404 400 00 552

в Химкинском отделении № 7825

Сбербанка России ОАО г. Москва

к/с: 301 018 104 000 000 00 225,

БИК 044525225

golddome@mail.ru

Генеральный директор

ООО «Эксплуатирующая организация

«Золотые Купола»

_____ Соломонидин С.А.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации в
коттеджном поселке «Family club»**

№ п/п	Наименование	Домовладение
1.	Электроснабжение* (до момента перехода Заказчика на прямые договорные отношения с ОАО «Мосэнергосбыт»)	Вводные контакты в ВРЩ вводного выключателя ВА47-29 С40 ЗР.
2.	Холодное водоснабжение*	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию проходит по первой запорной арматуре ввода в жилой дом (квартиру), установленной на магистральном водопроводе (включая саму запорную арматуру)
3.	Водоотведение*	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию систем водоотведения проходит по границе врезки канализационной системы жилого дома (квартиры) в магистральный колодец центральной самотечной системы (наружная поверхность стены колодца)
4.	Структурированная кабельная сеть*	Граница раздела ответственности по эксплуатации и техническому обслуживанию проходит по границе земельного участка Заказчика: граница ответственности Управляющей организации находится за пределами земельного участка, находящегося в собственности Заказчика
5.	Газоснабжение*	В соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией и Заказчиком с АО «Мособлгаз»
6.	Уличное освещение*	В целом на территории Поселка в границах улиц: 1) Дружба, 2) Северная, 3) Озерная, 4) Центральная, 5) Звездная, 6) Лесная, 7) Парковая, 8) Садовая, 9) Южная.

Заказчик:

_____ / _____ /

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ / Соломонидин С.А./

Состав работ при оказании услуг по договору

Управление и техническая эксплуатация Поселка осуществляется в режиме индивидуального обслуживания Поселка.

Статья расходов	Сумма, руб. (с НДС)-год	Тариф за 1 м2 руб. за мес.
1.1	Расходы на общее управление	6,91
1.2.	Расходы на содержание участков	33,24
1.2.1.	Содержание территории	23,10
1.2.2.	Обеспечение пропускного и внутриобъектового режима	3,22
1.2.3.	Обслуживание объектов энергетического хозяйства	5,52
1.2.4.	Обслуживание объектов ливневой канализации	1,39
1.3.	Вывоз мусора	2,38
	КГО	2,38
1.4.	Расходы прочие	3,07
1.6.	Комиссия банка 1,5%	0,68
	Тариф, утвержденный на 2023 год	46,28

Заказчик:

_____ / _____ /

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Эксплуатирующая организация
«Золотые Купола»

_____ / Соломонидин С.А./

**Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию
объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Family club».**

№ п/п	Наименование работ	Предельные сроки выполнения
1.	Сантехнические работы	
1.1.	Устранение засоров внутрипоселковых трубопроводов хозяйственно-бытовой и ливневой канализации	6 час.
1.2.	Устранение повреждений внутрипоселковых трубопроводов водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации	12 час.
2.	Электротехнические работы	
2.1.	Вызов аварийной службы	30 мин.
3.	Газотехнические работы	
3.1.	Вызов аварийной службы ГУП "Клинмежрайгаз"	30 мин.
4.	Консультации	
4.1	Консультации (с выходом на место) по вопросам устранения неисправностей систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации внутри помещения Заказчика	1 сут.

Заказчик:

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «Эксплуатирующая организация

«Золотые Купола»

_____ / _____ /

_____ / Соломонидин С.А./

Приложение №4
к Договору оказания услуг по управлению
коттеджным поселком «Family club»
№ ____ от «___» _____20__ г.

Цена договора, размер платы за услуги
(на 20__ год)

Общая площадь обслуживания – 78 926,96 кв.м.

№ пп	Услуги по обслуживанию	Сумма, руб. (с НДС)-год	тариф, руб. за 1 м2 за мес.
1.1	Расходы на общее управление	6 546 816,92	6,91
	Заработная плата сотрудников , согласно штатному расписанию	4 762 642,31	5,03
	Страховые взносы с фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФОМС, ТФОМС, НС и ПЗ)	1 438 317,98	1,52
	Аренда офиса	37 378,16	0,04
	Оплата электроэнергии	308 478,47	0,33
1.2.	Расходы на содержание участков	33 759 334,55	33,24
1.2.1.	Содержание территории	22 035 738,41	23,10
	Заработная плата сотрудников , согласно штатному расписанию	3 012 344,87	3,18
	Страховые взносы с фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФОМС, ТФОМС, НС и ПЗ)	813 333,12	0,86
	Налог на имущество	125 008,40	0,13
	Транспортный налог	8 559,65	0,01
	ГСМ (Снегопогрузчик ПФС 0,75 БКУ (на базе Беларус-82,1"))	229 773,79	0,24
	Техническое обслуживание техники (в размере нормы амортизации)	124 328,79	0,13
	Материалы (песко-смесь и реагенты)	275 639,43	0,29
	Средства на восстановительный ремонт (в % от амортизации) амортизация	9 465 684,41	9,85
	Дератизации, дезинфекция и дезинсекция	25 005,90	0,03
	Благоустройство территории	5 356 960,29	5,66
	Инвентарь и материалы	2 599 099,75	2,72
1.2.2.	Обеспечение пропускного и внутриобъектового режима	3 053 808,95	3,22
	Договор на охранные услуги	2 523 960,00	2,66
	Расходы на электроэнергию	102 826,17	0,11
	Средства на восстановительный ремонт (в % от амортизации)	340 800,32	0,36
	Налог на имущество	86 222,46	0,09
1.2.3.	Обслуживание объектов энергетического хозяйства	5 227 439,43	5,52

	Заработная плата сотрудников , согласно штатному расписанию	935 107,46	0,99
	Страховые взносы с фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФОМС, ТФОМС, НС и ПЗ)	268 914,39	0,28
	Оплата электроэнергии (наружное освещение)	205 652,45	0,22
	Средства на восстановительный ремонт (в % от амортизации) амортизация	3 556 110,29	3,75
	Налог на имущество (слаботочная канализация)	261 654,84	0,28
1.2.4.	Обслуживание объектов ливневой канализации	1 318 646,26	1,39
	Заработная плата сотрудников , согласно штатному расписанию	612 229,96	0,65
	Страховые взносы с фонда оплаты труда (ПФР, ФСС, ФФОМС, ТФОМС, НС и ПЗ)	168 306,24	0,18
	Оплата электроэнергии	102 826,17	0,11
	Средства на восстановительный ремонт (в % от амортизации) амортизация	318 073,74	0,34
	Налог на имущество	117 210,16	0,12
1.3.	Вывоз мусора	2 123 701,51	2,38
	КГО	2 123 701,51	2,38
1.4.	Расходы прочие	2 911 191,73	3,07
	Земельный налог на ЗУ под дороги и инженерную инфраструктуру	610 432,19	0,64
	Общехозяйственные расходы	2 300 759,54	2,43
1.6.	Комиссия банка 1,5%	638 452,03	0,68
	Тариф , утвержденный на 2023 год		46,28

Заказчик:

_____ / _____ /

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «Эксплуатирующая организация

«Золотые Купола»

_____ / Соломонидин С.А./

Я, _____, ознакомлен и согласен с установлением правил проживания в коттеджном поселке «Family club» и обязуюсь соблюдать данные правила _____ (подпись)

Правила проживания в коттеджном поселке «Family club»

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

1. Общие положения.

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение стандартов проживания на территории Поселка.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Поселок и Управляющая организация, выполняющая функции по оказанию услуг по эксплуатации Поселка заинтересованы в распространении и пропаганде настоящих Правил среди населения Поселка и соседствующих с ним территорий.

1.3. Каждый Житель обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц проживающих на территории его земельного участка или в его доме, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка.

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

2. Порядок обеспечения пропускного режима.

2.1. В целях обеспечения контроля за въездом/выездом лиц, транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Поселка Управляющая организация организует пропускной режим на территорию Поселка и устанавливает Порядок проезда по территории Поселка.

2.2. Пропускной режим заключается в проверке на КПП наличия у лиц, посещающих территорию Поселка, пропуска установленного образца либо документов, удостоверяющих личность, а также проверке правомерности ввоза/вывоза с территории Поселка товарно-материальных ценностей и занесение полученной информации в «**Журнал учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей**».

2.3. Пропускной режим обеспечивают сотрудники сторожевой службы Управляющей организации, либо привлеченная Управляющей организацией специализированная организация (далее «**Охрана**»).

2.4. Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (КПП).

2.5. Проход на территорию Поселка осуществляется по **постоянным и временным** (разовым) пропускам установленного образца, оформляемым Управляющей организацией.

2.6. Проход и проезд на территорию Поселка представителей государственных и административных органов при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

2.7. Пожарные автомашины, автомобили скорой медицинской помощи с личным составом, вызванные в Поселок, при следовании на пожар (аварию, Ч.С.) с включенными

проблесковыми маячками и подачей звукового сигнала «сирена» пропускаются через КПП беспрепятственно.

2.8. Время нахождения на территории Поселка указанных в п.п. 2.11. и 2.12. лиц, их фамилии, должности и номера служебного автотранспорта регистрируются в **«Журнале учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей»**.

2.9. Проход на территорию Поселка Жителей и членов их семей осуществляется беспрепятственно на основании **постоянного пропуска** установленного образца, выдаваемого Управляющей организацией.

2.10. Проезд транспортных средств, принадлежащих Заказчику и членам его семьи, на территорию Поселка осуществляется беспрепятственно на основании **постоянного пропуска** установленного образца, выдаваемого Управляющей организацией.

2.11. Проход/въезд на территорию лиц, не проживающих на территории Поселка (гости, посетители) осуществляется по **временному разовому пропуску**, который оформляется на КПП. Проход (въезд) на территорию осуществляется только при наличии документов, удостоверяющих личность.

2.12. В случае прибытия/убытия к Жителю гостей, посетителей и иных лиц постоянно не проживающих на территории Поселка, Житель обязан подать заявку на КПП об их заезде/выезде на текущий день. Пропуск автотранспорта гостей через КПП производится на основании данных (марка и регистрационный номер), указанных Жителем в заявке с идентификацией личности пассажиров.

2.13. Гостям (посетителям) Поселка, прибывшим без предварительной заявки на пропуск, предлагается временно припарковаться у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда по телефону, установленному на КПП. По желанию посетителя сотрудник охраны может самостоятельно навести необходимые справки.

2.14. Информация о гостях и посетителях прибывающих на основании заявки либо без предварительного уведомления заносится в **«Журнале учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей»**, гостю (посетителю) выдается временный пропуск, который возвращается при его выезде с территории.

2.15. При ввозе/выезде с территории Поселка автотранспортных средств Охрана имеет право проверить их на предмет ввоза/вывоза товарно-материальных ценностей, предложив лицу, прибывающему/убывающему на территорию Поселка/ с территории Поселка предоставить автотранспорт для осмотра. Информация о ввозе/вывозе товарно-материальных ценностей, их виде, количестве заносится в **«Журнал учета движения людей, автотранспорта и материальных ценностей»**. При возникновении сомнений у сотрудника охраны в правомерности ввоза/вывоза материальных ценностей, он имеет право не пропускать транспортное средство до выяснения обстоятельств.

2.16. В соответствии с настоящими Правилами Управляющая организация принимает на себя обязательства по учету лиц, транспортных средств прибывающих/убывающих на территорию Поселка/с территории Поселка, товарно-материальных ценностей ввозимых/вывозимых на территорию Поселка/с территории Поселка.

2.17. В случае заключения жителем отдельного договора с Охраной на предоставление услуг по охране частного домовладения и установке тревожной сигнализации, при поступлении сигнала о срабатывании тревожной сигнализации, поступившей на пульт сторожевой службы, сотрудники обязаны незамедлительно проследовать в соответствующее домовладение, с которого поступил сигнал, и предпринять меры к ликвидации чрезвычайного происшествия. В случае пожара незамедлительно вызвать сотрудников пожарной службы, в случае выявления преступления или правонарушения в отношении Заказчика, членов его семьи или имущества вызвать сотрудников полиции и, по-возможности, принять меры к предотвращению дальнейших противоправных действий. При необходимости вызвать скорую помощь. В случае если дверь в дом никто не открывает, незамедлительно вызвать сотрудников полиции, не выпуская из поля зрения домовладение, дожидаться их приезда и вместе с ними выяснить причину срабатывания сигнализации. В случае если Заказчик или члены его семьи сообщат о ложном срабатывании тревожной сигнализации, сотрудники

сторожевой службы обязаны лично удостовериться в отсутствии какой-либо угрозы Заказчику или членам его семьи, в обязательном порядке проследовав на территорию домовладения, в том числе в жилое помещение (исключительно в сопровождении Заказчика или членов его семьи).

3. Финансирование дополнительных работ по содержанию Поселка.

3.1. Работы по содержанию территории Поселка, инженерных коммуникаций и инфраструктуры, не включенные в стоимость услуг, оказываемых Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора, финансируются Заказчиком дополнительно на основании смет, включающих в том числе объем необходимых работ в количественном и стоимостном выражении.

4. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка.

Внешний облик застройки является общим достоянием всех Жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

4.1. Каждый Житель обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой.

4.2. Жители обязаны содержать фасады домов на их участках в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

4.3. В темное время суток парадный, запасной выход и въезд в гараж должны освещаться.

4.4. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).

4.5. Изгороди и заборы должны постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться.

4.6. Жители обязаны согласовывать с Управляющей организацией архитектурный облик планируемых к строительству строений на территории домовладения, а также внешний вид ограждения (забора) со стороны улицы. Процедура согласования преследует исключительно цели соблюдения общей концепции застройки и интересов жителей соседних участков. Заказчик обязуется не начинать какое-либо строительство и установку ограждения (забора) без письменного согласования с Управляющей организацией.

4.7. Соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям домовладения.

5. Пользование дорогами на территории Поселка.

5.1. 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 и бытовых 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.

5.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства. Габариты автомобиля при этом не должны превышать в ширину 2,5м., в высоту 3,2м., в длину 6м.

5.3. Водители, паркующие автомобили на территории Поселка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках,

тротуарах, общественных газонах. Парковка автомобилей разрешена только в специально отведенных местах.

5.4. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более 20 км/час. Передвижение на автотранспорте по территории поселка может осуществляться только с целью въезда – выезда с территории Поселка.

5.5. Проезд большегрузного (с габаритами не превышающими габариты указанные в п.5.2) транспорта на территорию поселка осуществляется с 8.00 до 21.00.

6. Мусор и отходы.

6.1. Вывоз крупных бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

6.2. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламывать земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых 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 предназначенных для этого специально.

6.3. В случае нарушения требований п.6.2. 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.

6.4. Вывоз крупногабаритного мусора осуществляется по отдельным заявкам Жителя и оплачивается отдельно.

7. Уборка территории Поселка.

7.1. Каждый Житель обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

7.2. Запрещается разводить костры на территории Поселка.

7.3. Механизированная уборка проезжей части улиц (включая вывоз снега, мытье и подметание) осуществляется Управляющей организацией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая организация заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

7.4. Уборка и обслуживание газонов и зеленых насаждений общественных зон, тротуаров осуществляется дворниками, привлекаемыми Управляющей организацией.

8. Домашние животные.

8.1. Житель, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

8.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.).

8.3. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего владения только на поводке, длина которого позволяет контролировать их поведение. Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра. Лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными.

8.4. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.

8.5. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убрать экскременты своего питомца с общественных территорий.

9. Контроль за 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.

9.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда Жители Поселка отдыхают. К действиям, нарушающим тишину и покой Жителей в ночное время на территории Посёлка, относятся:

- использование в ночное время звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, нарушающее тишину и покой граждан;
- крики, свист, пение в ночное время, нарушающие тишину и покой граждан;
- использование в ночное время пиротехнических средств (петард, ракетниц и других средств), нарушающее тишину и покой граждан;
- производство в ночное время земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ, если такие работы нарушают тишину и покой граждан;
- иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.

9.2. Контроль за шумом осуществляется самими Жителями.

9.3. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан с 21 до 8 часов с понедельника по пятницу. В выходные и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни — с 22 до 10 часов. Использование звукоусиливающей аппаратуры, в том числе установленной на транспортных средствах, и проведение ремонтных работ запрещены с 13 до 15 часов ежедневно, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

9.4. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в неоговоренный настоящими Правилами период времени, Житель обязан предупредить соседей и Управляющую организацию о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 3 дня.

10. Рассмотрение жалоб.

10.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Житель или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Управляющей организации. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

10.2. Управляющая организация обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

11. Ответственность за несоблюдение Правил.

11.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Жителя, либо в его доме, лежит на самом Жителе.

11.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая организация с целью привлечения Жителей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории Московской области, надлежащему состоянию и содержанию расположенных на ней объектов, в том числе при проведении земляных, ремонтных и иных видов работ, в порядке установленном законодательством РФ.

Заказчик:

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «Эксплуатирующая организация

«Золотые Купола»

_____ / _____ /

_____ /Соломонидин С.А./

