**ДОГОВОР №\_\_\_**

**на оказание эксплуатационных услуг**

**и предоставление права пользования имуществом**

Московская область, «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года

городской округ Люберцы,

поселок Томилино

**Общество с ограниченной ответственностью «Томилино-Парк» (ООО «Томилино-Парк»),** в лице генерального директора Купова Мартина Ауладиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», и

граждан\_\_\_ Российской Федерации ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Пользователь**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны пришли к взаимному согласию о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора слова и словосочетания имеют следующее значение:

* **Коттеджный поселок «Прерий» (Коттеджный поселок)** – жилой комплекс, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, поселок Томилино, единая территория застройки с единым стилем застройки недвижимостью, с единой функциональной и эстетической концепцией оформления поселка, который призван обеспечить единый архитектурный стиль и воплощает планировочное и объемное решение каждого объекта недвижимости в качестве составной части поселка как единого архитектурного комплекса.

Коттеджный поселок «Прерий» состоит из 180 участков размером от 6 до 30 соток (0,06 га и 0,3 га), расположенных на общей территории в 36,1 га, предназначенных для строительства индивидуальных Жилых домов, и Объектов инфраструктуры.

* **Объекты инфраструктуры** – означает здания, сооружения и линейные объекты (трубопроводы, кабельные линии, каналы, коллекторы) инженерной инфраструктуры, в том числе сети газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети связи и сети Интернет, сети кабельного и спутникового телевидения, система голосового оповещения жителей Коттеджного поселка, системы видеонаблюдения, система контроля и управления доступом (СКУД) на территорию Коттеджного поселка, система освещения Коттеджного поселка, заборное ограждение Коттеджного поселка, Места общего пользования, в том числе места въезда-выезда транспортных средств, внутрипоселковые дороги, пешеходные зоны, зеленые насаждения, площадки для сбора мусора, детские площадки и иные объекты, предназначенные для обеспечения в пределах Коттеджного поселка «Прерий» потребностей Пользователей граждан, совместно проживающих с Пользователями, в проходе, проезде, организации отдыха и иных потребностей, связанных с проживанием в наиболее благоприятных, комфортных и безопасных условиях, получения доступа к Коммунальным ресурсам.

Объекты инфраструктуры построены за счет собственных средств и принадлежат на праве собственности ООО «Томилино-Парк».

ООО «Томилино-Парк» предоставляет Объекты инфраструктуры в пользование всем Пользователям и гражданам, проживающим совместно с Пользователями, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

* **Места общего пользования** - означают территории Коттеджного поселка, не являющиеся частями Земельных участков Пользователей, предназначенные для обслуживания более одного Земельного участка на территории Коттеджного поселка, в том числе все общественные зоны, предназначенные для совместного использования Пользователями, а именно: места въезда-выезда транспортных средств и входа-выхода людей, проходы и проезды, благоустроенные территории Коттеджного поселка, места сбора мусора и отходов и иные земли аналогичного назначения.
* **Земельный участок** – принадлежащий Пользователю участок земли в установленных границах, расположенный на территории Коттеджного поселка «Прерий».
* **Пользователь** – лицо, являющееся Стороной по Договору на оказание эксплуатационных услуг и предоставление права пользования имуществом и владеющее на праве собственности Земельным участком и/или Жилым домом, расположенным в Коттеджном поселке «Прерий», либо заключившее договор на приобретение права собственности на Земельный участок и/или Жилой дом в Коттеджном поселке «Прерий».
* **Управляющий**– ООО «Томилино-Парк».
* **Услуги -** означает, совместно, Эксплуатационные услуги, Коммунальные услуги и Дополнительные услуги;
* **Коммунальные ресурсы -** холодная вода, электрическая энергия, газ, используемые для предоставления Коммунальных услуг;
* **Коммунальные службы и/или Ресурсоснабжающие организации** - означает субъектов, осуществляющих реализацию Коммунальных ресурсов, обладающих доминирующим или монопольным статусом в области предоставления Коммунальных услуг на территории расположения Коттеджного поселка, чье доминирующее положение на рынке не позволяет потребителям или потенциальным потребителям Коммунальных ресурсов получать их от других альтернативных поставщиков.
* **Коммунальные услуги -** означает осуществление Коммунальными службами, на основании заключенных Управляющим, в качестве агента Пользователя за вознаграждение, от своего имени и за счет Пользователя договоров с такими Коммунальными службами, деятельности по подаче (в том числе сброс, отвод) любого Коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании, оплата которых производится Пользователем в соответствии с условиями настоящего Договора;
* **Эксплуатационные услуги -** означает оказываемые Управляющим услуги и выполняемые работы по управлению Коттеджным поселком, техническому обслуживанию и текущему ремонту Объектов инфраструктуры, перечень и объем оказания которых приведены в Приложении №1 к Договору, в том числе включающие в себя:

- комплекс работ и услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию, текущему ремонту Объектов инфраструктуры, в том числе наладке, регулировке и поддержанию в исправном и работоспособном состоянии общепоселковых инженерных систем;

- организацию и функционирование Административно-диспетчерской службы Коттеджного поселка, в том числе охраны и системы контроля и управления доступом в Коттеджный поселок;

- содержание территории Коттеджного поселка (уборка, озеленение);

- вывоз и размещение ТБО в специально отведенных местах.

* **Дополнительные услуги -** означает сопутствующие услуги, оказываемые Управляющим в порядке и на условиях, установленных в п 4.2.4. Договора и соответствующих дополнительных соглашениях к Договору.
* **Управление Коттеджным поселком –** комплекс выполняемых работ и оказываемых Управляющим Услуг по настоящему Договору, направленный на обеспечение благоприятных и безопасных условий функционирования Коттеджного поселка, пребывания в Коттеджном поселке Пользователей и граждан, совместно проживающих с Пользователями, посетителей; бесперебойное предоставление Коммунальных услуг в части, зависящей от Управляющего, надлежащее содержание и эксплуатацию Объектов инфраструктуры при соблюдении условий настоящего Договора, обязательных требований законодательных и нормативных актов.
* **Правила проживания в Коттеджном поселке «Прерий» (Правила проживания в Коттеджном поселке)** - правила и положения, устанавливаемые ООО «Томилино-Парк», которые регламентируют порядок проживания и пребывания людей, а также нахождение транспортных средств на территории Коттеджного поселка, правила пользования Объектами инфраструктуры.

Правила проживания в Коттеджном поселке являются официальным внутренним документом Коттеджного поселка «Прерий» и обязательны для соблюдения всеми Пользователями, членами семьи Пользователя, их родственниками, гостями, приглашенными лицами, обслуживающим персоналом и иными лицами, временно или постоянно находящимися и/или проживающими на территории Коттеджного поселка, в том числе арендаторами (нанимателями) объектов недвижимости, расположенных на территории Коттеджного поселка.

Правила проживания в Коттеджном поселке «Прерий» являются неотъемлемой частью Договора на оказание эксплуатационных услуг и предоставление права пользования имуществом (Приложение №2) и дополняют его положениями, в них содержащимися.

* **Административно-диспетчерская служба** (АДС) - означает услуги Управляющего по организации и функционированию административно-диспетчерской службы, обеспечивающей повседневный (текущий) контроль за техническим состоянием и работоспособностью Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка, регистрацию и выполнение заявок Пользователей об устранении неисправностей и повреждений Объектов инфраструктуры, а так же принимающей оперативные меры по устранению аварийных ситуаций, обеспечивающей охрану Коттеджного поселка, функционирование системы контроля и управления доступом на территорию Коттеджного поселка, а также контроль за соблюдением Правил проживания в Коттеджном поселке.
* **Лицевой счет -** открываемый Управляющим во внутренней системе учета счет на каждый Земельный участок. Записи по Лицевым счетам производятся Управляющим. На каждом Лицевом счете отражаются произведенные начисления, выставленные платежные документы, платежи Пользователя, суммы денежных средств удержанные (списанные) с Лицевого счета.
* **Обеспечительный платеж -** денежные средства, перечисляемые Заказчиком Управляющему в обеспечение надлежащего исполнения денежных обязательств Заказчика по настоящему Договору.

**2.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. Пользователь приобрел в собственность земельный участок (далее - Земельный участок) на территории Коттеджного поселка «Прерий» со следующими основными характеристиками:

* кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* категория земель: земли населенных пунктов;
* разрешенное использование: под жилищное строительство;
* площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* местоположение: Московская обл., г/о Люберцы, пос. Томилино.

2.2. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения наиболее благоприятных, комфортных и безопасных условий проживания Пользователей и граждан, совместно проживающих с Пользователями, на территории Коттеджного поселка «Прерий».

Деятельность Управляющего направлена на организацию и обеспечение правом пользования Объектами инфраструктуры Пользователей и граждан, совместно проживающих с Пользователями, на территории Коттеджного поселка, создание нормальных условий функционирования и обеспечение жизнедеятельности Коттеджного посёлка, в том числе обеспечение функционирования Объектов инфраструктуры.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Пользователей.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Управляющий по заданию Пользователя за плату обязуется осуществлять Управление Коттеджным поселком, т.е. оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту Объектов инфраструктуры, предоставлять услуги на условиях, в объеме и в порядке, установленных настоящим Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Коттеджным поселком деятельность, а Пользователь оплачивать оказываемые Управляющим Услуги и соблюдать Правила проживания в Коттеджном поселке.

В целях исполнения условий настоящего Договора, предоставления Пользователю Коммунальных услуг, организации и обеспечения правом пользования Объектами инфраструктуры Управляющий подводит инженерные сети и коммуникации (сети газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети связи и сети Интернет, сети кабельного и спутникового телевидения) к территории, прилегающей к Земельному участку Пользователя, и предоставляет Пользователю точки подключения к данным сетям и коммуникациям к моменту завершения строительства Жилого дома, расположенного на Земельном участке Пользователя.

3.2. Перечень Эксплуатационных услуг, предоставляемых Управляющим Пользователю в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

Стороны договорились, что изменение Перечня Эксплуатационных услуг, предоставляемых Управляющим Пользователю, путем включения в данный Перечень новых дополнительных услуг и, как следствие, увеличение стоимости Эксплуатационных услуг Управляющего утверждается общим собранием Пользователей Земельных участков и/или Жилых домов путем голосования. Изменения считаются принятыми и утвержденными, если за них проголосовало больше 50% Пользователей.

3.3. Настоящим Договором не регулируются отношения, связанные с содержанием, обслуживанием и ремонтом инженерных систем и оборудования, расположенных внутри Жилого дома либо на Земельном участке Пользователя. Данные инженерные системы, сети и оборудование обслуживаются Пользователем самостоятельно либо Управляющим по дополнительному соглашению Сторон.

3.4. Управляющий вправе за отдельную плату оказывать Пользователю дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в Перечень работ и услуг по Договору (Приложение № 1 к Договору).

3.5. Правила проживания в Коттеджном поселке (Приложение № 2 к Договору) являются официальным внутренним документом Коттеджного поселка и неотъемлемой частью настоящего Договора.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющий принимает на себя следующие обязательства:**

4.1.1. Оказывать Пользователю Эксплуатационные услуги, перечень которых согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

* + 1. В целях обеспечения Коммунальными услугами объектов недвижимого имущества Пользователя до момента заключения Пользователем прямых договоров с Коммунальными службами, в качестве агента Пользователя за вознаграждение, в порядке и на условиях, установленных Договором, от своего имени и за счет Пользователя, в переделах технической возможности инженерных систем Коттеджного поселка и в установленном действующим законодательством порядке, заключить с Коммунальными службами договоры на подачу (в том числе сброс, отвод) Коммунальных ресурсов.

Вознаграждение Управляющего как агента составляет 1% (Один процент) от стоимости Коммунальных услуг.

Обязанности Управляющего (агента) реализуются путем заключения и исполнения договоров с Коммунальными службами, ведения учета оказанных Коммунальных услуг, выполнения расчетов подлежащих оплате Пользователем сумм за оказанные Коммунальные услуги Коммунальными службами, вознаграждения агента, произведения расчетов с Управляющим и Коммунальными службами за потребленные Коммунальные услуги.

4.1.3. В целях исполнения условий настоящего Договора, организации и обеспечения правом пользования Объектами инфраструктуры подвести инженерные сети и коммуникации (сети газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети связи и сети Интернет, сети кабельного и спутникового телевидения) к территории, прилегающей к Земельному участку Пользователя, и предоставить точки подключения к данным сетям и коммуникациям к моменту завершения строительства Жилого дома, расположенного на Земельном участке Пользователя.

* + 1. Организовать и осуществлять расчеты с Коммунальными службами за Коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения.
    2. Предупреждать Пользователя путем размещения информации на Доске объявлений на территории Коттеджного поселка, размещения информации на сайте Управляющего [www.xvilla.ru](http://www.xvilla.ru), а также путем использования иных информационно-коммуникационных систем Коттеджного поселка, не позднее, чем за 48 (Сорок восемь) часов до предполагаемого прекращения/ограничения работы определенных инженерных систем Объектов инфраструктуры, предоставления отдельных Коммунальных услуг для произведения технического обслуживания, за исключением аварийных отключений и иных случаев, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
    3. Своевременно извещать Пользователей о наступлении любых обстоятельств, в том числе не зависящих от воли Управляющего, препятствующих качественному и своевременному исполнению Управляющим своих обязательств в рамках Договора по Управлению Коттеджным поселком, путем вывешивания соответствующего объявления на Доске объявлений на территории Коттеджного поселка, размещения информации на сайте Управляющего [www.xvilla.ru](http://www.xvilla.ru), а также путем использования иных информационно-коммуникационных систем Коттеджного поселка, в том числе систем голосового оповещения.
    4. Информировать в письменной форме (путем размещения информации на сайте Управляющего [www.xvilla.ru](http://www.xvilla.ru), а также путем использования иных информационно-коммуникационных систем Коттеджного поселка) Пользователя об изменении стоимости Коммунальных ресурсов, Коммунальных услуг.
    5. Обеспечить ведение Лицевых счетов, включая своевременное осуществление соответствующих записей по таким Лицевым счетам.
    6. Вести и хранить техническую документацию, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
    7. По требованию Пользователя производить сверку состояния Лицевого счета, платежей за Эксплуатационные услуги, Коммунальные услуги, Дополнительные услуги, взносов и др., с учетом начисления установленных законодательством РФ неустоек (штрафов, пеней).
    8. Ежемесячно выставлять Пользователю счета за оказанные по настоящему Договору Эксплуатационные услуги, Коммунальные услуги, Дополнительные услуги, с обеспечением оформления соответствующих платежных документов и направление их Пользователю на оплату в порядке, предусмотренном настоящим Договором. По требованию Пользователя выставлять платежные документы на предоплату за Эксплуатационные услуги , Коммунальные услуги, Дополнительные услуги, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.12. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Объектов инфраструктуры Коттеджного поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями).

4.1.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях Коттеджного поселка, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления Эксплуатационных услуг Управляющим согласно условиям настоящего Договора.

4.1.14. Рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения и принимать необходимые меры по их разрешению.

**4.2. Управляющий имеет право:**

4.2.1. По своему выбору без согласования с Пользователем определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения работ, оказания услуг по настоящему Договору.

4.2.2. В установленном законом порядке предъявлять требования Пользователю по своевременному исполнению обязанностей по внесению платы за Услуги, Обеспечительного платежа, и иных обязательств по настоящему Договору, требовать от Заказчика оплаты неустойки и возмещения убытков, понесенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Пользователем обязательств по Договору.

4.2.3. При наступлении обстоятельств, предусмотренных Договором, зачесть сумму Обеспечительного платежа (Статья 5 настоящего Договора) в счет исполнения соответствующего неисполненного денежного обязательства Пользователя.

4.2.4. За отдельную плату оказывать Пользователю Дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в Перечень работ и услуг по Договору, согласованный Сторонами (Приложение № 1 к Договору). Расценки и тарифы на отдельные работы и услуги утверждаются Управляющим.

4.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и убытков, нанесенных несвоевременной оплатой или неполной оплатой Услуг, оказанных Управляющим.

4.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения Пользователем реального ущерба, причиненного Объектам инфраструктуры по вине Пользователя, членов его семьи, родственников, гостей, приглашенных лиц, обслуживающего персонала, лиц, привлеченных Пользователем для выполнения ремонтно-строительных работ, иных лиц, имеющих право пользования Жилыми домами, Земельными участками Пользователя.

4.2.7. Проводить проверку работоспособности индивидуальных приборов учета Пользователя и сохранности пломб на них.

4.2.8. В соответствии с п. 6.13. настоящего Договора производить индексацию стоимости оказываемых по настоящему Договору Эксплуатационных услуг.

4.2.9. Требовать от Пользователя строгого и неукоснительно соблюдения условий настоящего Договора, а также Правил проживания в Коттеджном поселке (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.2.10. Фиксировать факты нарушения настоящего Договора и Правил проживания в Коттеджном поселке и выдавать Пользователю Предписания об их устранении.

**4.3. Пользователь имеет право:**

4.3.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться Объектами инфраструктуры, расположенными на территории Коттеджного поселка.

4.3.2. Получать от Управляющего Эксплуатационные услуги, согласованные в Приложении №1 к настоящему Договору, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

**4.4. Пользователь обязан:**

4.4.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

4.4.2. Своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства, в том числе денежные, по настоящему Договору в сроки и порядке, установленные в Договоре, в том числе оплатить оказанные Услуги и уплатить агентское вознаграждение на условиях, установленных Договором.

4.4.3. Бережно относиться к Объектам инфраструктуры Коттеджного поселка.

4.4.4. Использовать Жилые дома, а также подсобные помещения и иные постройки, расположенные на Земельном участке, без нарушения прав и законных интересов других Пользователей. Использовать принадлежащий Пользователю Земельный участок и/или Жилой дом в соответствии с его целевым назначением.

4.4.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при пользовании Жилым домом, а также при возведении каких-либо построек на Земельном участке.

4.4.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.4.7. Согласовать с Управляющим тип индивидуальных приборов учета, место их установки в Жилом доме, установить за свой счет в Жилом доме индивидуальные приборы учета Коммунальных ресурсов, предъявить установленные индивидуальные приборы учета к приемке.

4.4.8. Не производить несанкционированных подключений к линейным объектам инженерной инфраструктуры (инженерным сетям) Коттеджного поселка, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в Жилом доме и демонтажем без согласования с Управляющим.

4.4.9. После приемки индивидуальных приборов учета своевременно осуществлять их поверку в установленном действующим законодательством порядке. К расчету оплаты Коммунальных услуг предоставляются данные только индивидуальных приборов учета, прошедших поверку в установленном действующим законодательством порядке. Если прибор учета не прошел в срок, установленный изготовителем, поверку, расчет платы за Коммунальные услуги производится в соответствии с порядком, установленным для объектов, не оборудованных индивидуальными приборами учета.

4.4.10. Своевременно предоставлять/передавать Управляющему данные индивидуальных приборов учета Коммунальных Услуг. К расчету оплаты Коммунальных услуг принимаются данные, предоставленные в срок до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. Если в указанный срок Пользователь не произвел предоставление/передачу Управляющему данных, расчет платы за Коммунальные услуги производится в соответствии с порядком, установленным для объектов, не оборудованных индивидуальными приборами учета, если иное не установлено настоящим Договором.

4.4.11. Неукоснительно соблюдать Правила проживания в Коттеджном поселке «Прерий» (Приложение № 2 к настоящему Договору). Ознакомить с Правилами проживания в Коттеджном поселке «Прерий» членов семьи Пользователя, родственников, гостей, приглашенных лиц, обслуживающий персонал и иных лицам, временно или постоянно находящихся и/или проживающих на территории Коттеджного поселка, в том числе арендаторов (нанимателей) объектов недвижимости, расположенных на территории Коттеджного поселка, и следить за надлежащим соблюдением ими Правил проживания в Коттеджном поселке «Прерий». Выполнять требования Управляющего, направленные на соблюдение Правил проживания в Коттеджном поселке «Прерий».

4.4.12. Своевременно и надлежащим образом выполнять предписания Управляющего, выданные в соответствии с настоящим Договором.

4.4.13. При отчуждении Земельного участка либо Жилого дома и Земельного участка третьему лицу/третьим лицам, уступке прав в отношении Земельного участка либо Жилого дома и Земельного участка, сообщить об этом Управляющему не позднее, чем за 30 дней до момента такого отчуждения либо уступки.

4.4.14. В случае вторичной продажи Пользователем Земельного участка и/или Жилого дома третьему лицу/третьим лицам письменно поставить в известность будущего собственника/собственников о том, что Пользователь является Стороной заключенного с Управляющим Договора на оказание эксплуатационных услуг и предоставление права пользования имуществом. Приобретая Земельный участок и/или Жилой дом новый собственник/собственники обязуются в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Земельный участок и/или Жилой дом перезаключить Договор на оказание эксплуатационных услуги предоставление права пользования имуществом с Управляющим и оплачивать оказываемые Управляющим Услуги в соответствии с условиями Договора и приложений к нему.

4.4.15. В случае вторичной продажи Пользователем Земельного участка и/или Жилого дома третьему лицу/третьим лицам в полном объеме оплатить Управляющему задолженность по оплате Услуг Управляющего, предоставленных в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.16. Сохранять эстетику, единую архитектурную концепцию и стилистику Коттеджного поселка.

Пользователь обязан согласовывать с Управляющим архитектурный облик планируемых к строительству Жилых домов, строений на территории Земельного участка, а также внешний вид ограждений (заборов) со стороны улицы, не изменять архитектурные фасадные решения Жилых домов, а также не производить никаких работ по фасаду Жилого дома без согласования с Управляющим.

Целью процедуры согласования является соблюдение и сохранение единой архитектурной концепции и стилистики Коттеджного поселка, а также прав и интересов других Пользователей.

Пользователь обязуется не начинать какое-либо строительство, перепланировку, переустройство, в том числе ограждений (заборов), без получения письменного разрешения Управляющего на проведение соответствующих действий.

Письменное разрешение или запрет на проведении соответствующих действий выдаются Управляющим в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения обращения Пользователя, которое в обязательном порядке должно содержать эскизы, чертежи, техническую документацию и 3D визуализацию планируемых к строительству объектов.

Стороны договорились, что обращение Пользователя, письменное разрешение или запрет Управляющего на проведении соответствующих действий направляются Сторонами по адресам электронной почты, указанным в п. 13 «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

Корреспонденция, указанная в настоящем пункте и направленная по адресу электронной почты, считается полученной Стороной настоящего Договора в день отправки электронного письма на адрес электронной почты. Риск неполучения и/или несвоевременного получения корреспонденции, направленной в соответствии с настоящим пунктом по адресам, указанным в п. 13 «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, несет адресат.

В случае не направления Управляющим письменного запрета на проведение соответствующих действий в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения обращения Пользователя, архитектурный облик планируемых к строительству объектов считается согласованным Сторонами.

4.4.17. Не допускать на прилегающей к Земельному участку территории в местах прохождения инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, связи) размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.). В случае повреждения инженерных сетей по вине Пользователя все работы по их восстановлению производятся за счет Пользователя.

При необходимости размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.) на прилегающей к Земельному участку территории Пользователь обязуется получить письменное согласие Управляющего и предоставить Управляющему надлежащим образом оформленную разрешительную документацию.

4.4.18. Обеспечить доступ представителей Управляющего к местам установки индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов для снятия показаний или проверки показаний приборов.

4.4.19. Дать Управляющему Согласие Пользователя на обработку персональных данных (Приложение № 3 к настоящему Договору).

1. **ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ**

5.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Пользователя по настоящему Договору, Пользователь перечисляет на расчетный счет Управляющего Обеспечительный платеж в размере 2-х кратной величины ежемесячной стоимости Эксплуатационных услуг в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

5.2. Указанный Обеспечительный платеж, предоставляется в качестве обеспечения исполнения любых денежных обязательств Пользователя по настоящему Договору, в том числе штрафов, неустойки, процентов, обязательств компенсировать расходы, убытки и т.д.

5.3. При не совершении Пользователем платежа, причитающегося по условиям настоящего Договора, если просрочка исполнения такого денежного обязательства составляет более 30 (Тридцати) календарных дней, Управляющий вправе без ущерба для каких-либо иных средств правовой защиты, предоставленных по настоящему Договору и (или) в соответствии с российским законодательством, в одностороннем порядке обратить взыскание на Обеспечительный платеж, путем одностороннего зачета полностью или в части в счет исполнения неисполненного денежного обязательства Пользователя, предусмотренного настоящим Договором.

5.4. В случае, если Обеспечительный платеж или его часть будут использованы Управляющим для зачета в счет исполнения какого-либо денежного обязательства Пользователя в порядке по п. 5.3., Пользователь обязуется оплатить денежные средства в сумме, необходимой для восполнения Обеспечительного платежа в полном размере, предусмотренном настоящим Договором, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения счета Управляющего на такую доплату.

5.5. Задолженность Пользователя по настоящему Договору, включая сумму штрафных санкций, убытков, расходов, не погашенная за счет зачета средств Обеспечительного платежа, взыскивается с Пользователя в установленном законодательством РФ порядке.

5.6. В случае изменения стоимости Эксплуатационных услуг, Пользователь обязан пополнить сумму Обеспечительного платежа до размера, указанного в п.5.1., в течение 10 (Десяти) дней с момента получения уведомления и платежного документа Управляющего о необходимости пополнения суммы Обеспечительного платежа.

5.7. Сумма внесенного Пользователем Обеспечительного платежа в неиспользованной Управляющим части подлежит возврату Пользователю в случае продажи Земельного участка. Управляющий обязан возвратить неиспользованную часть Обеспечительного платежа по п. 5.1. Пользователю в течение 40 (Сорока) календарных дней с момента предоставления Пользователем Управляющему документа, подтверждающего государственную регистрацию перехода к третьему лицу права собственности на Земельный участок и данных о платежных реквизитах расчетного счета Пользователя, достаточных для совершения платежа, при условии отсутствия на такую дату возврата неисполненных обязательств Пользователя.

5.8. Обеспечительный платеж по п. 5.1., не является ни задатком, ни авансом, ни предоплатой в счет оплаты причитающихся по настоящему Договору платежей, а является лишь мерой обеспечения исполнения обязанностей Пользователя по настоящему Договору. Внесение Обеспечительного платежа не связано с реализацией Управляющим услуг Заказчику. Обеспечительный платеж не является займом, депозитом, на сумму Обеспечительного платежа проценты, в том числе по ст.317.1 ГК РФ не начисляются.

1. **СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
   1. За Услуги и работы по настоящему Договору Пользователь обязуется своевременно и в полном объеме вносить Управляющему ежемесячную плату, которая состоит из платы за Эксплуатационные услуги (услуги по содержанию и техническому обслуживанию Объектов инфраструктуры) и платы за Коммунальные услуги.

Расчетным периодом считается один календарный месяц.

6.2. Стоимость Эксплуатационных услуг в 2019 календарном году, оказываемых Управляющим Пользователю в рамках настоящего Договора, согласована Сторонами и определяется следующим образом исходя из общей площади Земельного участка, находящегося в собственности Пользователя:

* при приобретении Пользователем в собственность Земельного участка без расположенного на нем Жилого дома стоимость Эксплуатационных услуг определяется исходя из общей площади Земельного участка, находящегося в собственности Пользователя, умноженной на тариф в размере *500,00 (Пятьсот) рублей за 1 сотку (0,01 га),* проиндексированный в соответствии с условиями п. 6.13. Договора на соответствующий календарный год.

Общая площадь Земельного участка указана в п.2.1. настоящего Договора и определена на основании данных, содержащихся в ЕГРН.

Стоимость Эксплуатационных услуг по указанному тарифу начинает исчисляться с момента получение уведомления о начале строительства.

* При строительстве в последующем Пользователем на приобретенном Земельном участке Жилого дома Пользователь производит оплату Эксплуатационных услуг Управляющего исходя из общей площади Земельного участка, находящегося в собственности Пользователя, умноженной на тариф в размере *1 000,00 (Одна тысяча) рублей за 1 сотку (0,01 га),* проиндексированный в соответствии с условиями п.6.13. Договора на соответствующий календарный год.

Стоимость Эксплуатационных услуг по указанному тарифу начинает исчисляться с момента регистрации права собственности на Жилой дом.

* при приобретении Пользователем в собственность Земельного участка с Жилым домом стоимость Эксплуатационных услуг определяется исходя из общей площади Земельного участка, находящегося в собственности Пользователя, умноженной на тариф в размере *1 000,00 (Одна тысяча) рублей за 1 сотку (0,01 га),* проиндексированный в соответствии с условиями п.6.13. Договора на соответствующий календарный год.

Общая площадь Земельного участка указана в п.2.1. настоящего Договора и определена на основании данных, содержащихся в ЕГРН.

Стоимость Эксплуатационных услуг начинает исчисляться с момента регистрации права собственности на Земельный участок и/или Жилой дом.

* 1. Стоимость Коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается на основании показаний индивидуальных приборов учета Пользователя по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством РФ для поставщиков ресурсов, и оплачивается Пользователем через Управляющего, выступающего в качестве агента (п. 4.1.2 Договора).

Оплату коммунальных услуг по заключенным напрямую с Коммунальными службами договорами Пользователь производит самостоятельно и действие настоящего Договора на такие взаимоотношения между Пользователем и Коммунальными службами не распространяется.

Стоимость услуг связи и предоставления доступа к сети Интернет не входит в стоимость Услуг, оказываемых Управляющим по настоящему Договору, и рассчитывается по тарифам, установленным операторами связи и Интернет-провайдером, и оплачивается Пользователем самостоятельно в соответствии с заключенными между Пользователями и соответствующими организациями договорами.

6.4. Управляющий ежемесячно составляет квитанцию-извещение, в которой указывается размер платежа, подлежащего внесению Пользователем за расчетный месяц. Квитанция-извещение вручается Пользователю лично, в почтовый ящик либо по его заявлению направляется по электронной почте.

6.5. Оплата предусмотренных настоящим Договором Эксплуатационных услуг и Коммунальных услуг производится Пользователем ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего и/или перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего по реквизитам, указанным в п. 13 настоящего Договора и в Счете (квитанции-извещении).

6.6. Счет на оплату за Дополнительные услуги, оказанные Управляющим, должен быть оплачен Пользователем не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего и/или перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего по реквизитам, указанным в п. 13 настоящего Договора.

6.7. Пользователь имеет право произвести предварительную оплату Эксплуатационных услуг Управляющего с целью создания положительного сальдо в счет будущих платежей.

6.8. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющего в большем объеме, чем установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

6.9. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющего в меньшем объеме, чем установлено в Счете на оплату за данный месяц, то в первую очередь погашается задолженность по оплате Эксплуатационных услуг, далее – по оплате Коммунальных услуг. При этом Пользователь считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Пользователем суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

6.10. Неиспользование Пользователем, иными проживающими с ним лицами, в том числе арендаторами (нанимателями), заключившими с Пользователем гражданско-правовой договор, Жилого дома или Земельного участка не является основанием для невнесения ежемесячной платы и неоплаты услуг Управляющего (п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.11. Затраты, связанные с выполнением Управляющим неоговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с непредвиденными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющего, оплачиваются Пользователем дополнительно.

6.12. Сумма предварительной оплаты, перечисленной Пользователем в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора не является коммерческим кредитом для Управляющего, проценты на сумму предоплаты не начисляются.

* 1. Стороны пришли к соглашению, что размер платы за Эксплуатационные услуги по настоящему Договору подлежит ежегодной автоматической индексации в соответствии с индексом потребительских цен и тарифов на услуги (далее - ИПЦ) по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата России). Значение ИПЦ берется на основании ежемесячно публикуемых на сайте Росстата России данных индекса потребительских цен. При расчетах применяется ИПЦ (его значение «в целом») в % к соответствующему месяцу предыдущего года, известный на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором производится индексация ставки.

Изменение размера платы за Эксплуатационные услуги в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием Пользователей.

Индексация проводится Управляющим путем направления Пользователю уведомления с расчетом новой с учетом индексации стоимости Эксплуатационных услуг.

Стороны также договорились, что размер платы за Эксплуатационные услуги может быть пересмотрен Сторонами в зависимости от:

* изменения количества и объема предоставляемых Управляющим Эксплуатационных услуг;
* роста цен на энергоносители или материалы, используемые для выполнения работ и оказания услуг Управляющим по настоящему Договору;
* увеличения стоимости работ и услуг Обслуживающих организаций, привлеченных Управляющим на основании договоров для выполнения отдельных видов работ и оказания услуг;
* а также в иных случаях, когда исполнение настоящего Договора без изменения его условия по цене настолько нарушило бы соответствующее Договору соотношение имущественных интересов Сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении настоящего Договора.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут имущественную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным исполнение обязательств, принятых по настоящему Договору;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (Статья 8 настоящего Договора), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.3. Управляющий не несет имущественной ответственности и не возмещает Пользователю убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

а) стихийных бедствий:

- пожара (возникшего не по вине Управляющего и не из-за нарушения им своих обязанностей по Договору);

- наводнения;

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по независящим от Сторон причинам;

б) умышленных действий и/или грубой неосторожности жителей и/или гостей Коттеджного поселка «Прерий»;

в) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющего, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

г) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

7.4. Управляющий не несет ответственность за действия Ресурсоснабжающих организаций (поставщиков Коммунальных ресурсов), Коммунальные ресурсы которых потребляет и/будет потреблять Пользователь с использованием сетей Коттеджного поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки Коммунальных ресурсов, в т.ч. в результате временного прекращения поставки Коммунальных ресурсов и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

7.5. Управляющий не несет ответственности за действия операторов связи и интернет провайдеров, которые оказывают Пользователю услуги связи и предоставления доступа к сети Интернет, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки вышеуказанных ресурсов, в т.ч. в результате временного прекращения их поставки и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

7.6. Управляющий, в соответствии с законодательством РФ, несет имущественную ответственность в объеме прямых реальных причиненных Пользователю убытков, ущерба его имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющего и/или его персонала при выполнении работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющим обязательств по настоящему Договору Пользователь вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Эксплуатационных услуг, согласованных Сторонами.

7.8. Пользователь несет полную материальную, административную, юридическую ответственность за все действия и нарушения, совершенные самим Пользователем, членами его семьи, родственниками, гостями, приглашенными лицами, обслуживающим персоналом и иными лицами, временно или постоянно находящимися и/или проживающими на территории Коттеджного поселка, а также арендаторами (нанимателями) в случае заключения с ними гражданско-правового договора.

7.9. В случае причинения Пользователем ущерба Объектам инфраструктуры Пользователь обязан в полном объеме возместить Управляющему причиненный ущерб в соответствии со ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.10. В случае нарушения Пользователем срока оплаты стоимости Услуг, предусмотренных настоящим Договором (до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчётным), Пользователь оплачивает Управляющему пени в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплаченная Пользователем сумма за Услуги по настоящему Договору, зачитывается в первую очередь в счет уплаты начисленных пеней. Остаток внесенной суммы засчитывается в счет оплаты Услуг, оказанных Управляющим.

7.11. Уплата неустойки (пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности, такие, как стихийные бедствия, пожары, чрезвычайные события социального характера (война, массовые беспорядки и т.п.), правительственные постановления или распоряжения государственных органов, делающие невозможным исполнение обязанностей Сторон по Договору.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы и оказавшаяся вследствие этого неспособной выполнить обязательства по настоящему Договору, должна немедленно, не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента их наступления, в письменной форме известить об этом другую Сторону. Наличие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентными органами.

**9.ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ УПРАВЛЯЮЩЕГО ПРИ НЕОПЛАТЕ УСЛУГ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ**

9.1. В случае уклонения Пользователя от оплаты Услуг, предусмотренных настоящим Договором, Управляющий применяет к Пользователю следующие меры:

9.1.1. В случае нарушения Пользователем сроков оплаты Услуг по настоящему Договору более чем на 30 (Тридцать) календарных дней Управляющий выставляет Пользователю письменное требование об оплате.

9.1.2. В случае нарушения Пользователем сроков оплаты Услуг по настоящему Договору более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней Управляющий приостанавливает выполнение своих обязательств по настоящему Договору до момента оплаты оказанных Управляющим Услуг в полном объеме, в том числе:

* ограничивает Пользователя, а также лиц, проживающих совместно с Пользователем на территории Коттеджного поселка, в пользовании Объектами инфраструктуры в соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* ограничивает допуск на территорию Коттеджного поселка автотранспортных средств Пользователя, приглашенных им лиц, а также лиц, проживающих совместно с Пользователем на территории Коттеджного поселка, в соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Установленное ограничение допуска на территорию Коттеджного поселка не распространяется на пешеходный проход Пользователя.
* применяет иные ограничения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае неоплаты Пользователем Услуг Управляющего Управляющий также обращается за защитой своих прав в суд в установленном законом порядке.

В судебном порядке с Пользователя подлежат взысканию:

* задолженность по оплате Услуг Управляющего;
* неустойка в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательства Российской Федерации;
* убытки в соответствии со ст. 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* расходы по оплате услуг представителя в соответствии со ст. 100 Гражданского процессуального кодекса РФ;
* расходы по оплате государственной пошлины согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации;
* иные подлежащие взысканию суммы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

9.3. В случае уклонения Пользователя от оплаты предусмотренных настоящим Договором услуг Управляющий оставляет за собой право разместить информацию о задолженности Пользователя на сайте Управляющего [www.xvilla.ru](http://www.xvilla.ru), вывесить соответствующее объявление на Доске объявлений на территории Коттеджного поселка, а также разместить данную информацию путем использования иных информационно-коммуникационных систем Коттеджного поселка.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и является бессрочным.

10.2. Действие настоящего Договора автоматически прекращается при:

* ликвидации одной из Сторон и при отсутствии правопреемника;
* прекращении права собственности Пользователя на Земельный участок.

10.3. Стороны вправе по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, кроме случаев, прямо предусмотренных в самом Договоре.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Пользователь обязан оплатить Управляющему фактически выполненные работы и оказанные Услуги на дату такого расторжения.

10.6. Право (требование), принадлежащее Управляющему, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. При этом согласия Пользователя не требуется. Управляющий не позднее 30 (Тридцати) дней со дня совершения такой сделки обязан письменно известить Пользователя о перемене лиц в настоящем Договоре.

**11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

11.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.2. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны направляться Сторонами в письменной форме заказным письмом или вручаться лично под роспись.

11.3. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения претензии.

11.4. В случае если Стороны не придут к соглашению по спорным вопросам, споры передаются на рассмотрение в Люберецкий городской суд Московской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

12.3. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные Договором, права и обязанности Сторон, то продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что их действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

12.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**:

1. Приложение № 1. –Перечень работ и услуг по Договору.
2. Приложение № 2. - Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, Местами общего пользования и Земельными участками в Коттеджном поселке «Прерий».
3. Приложение № 3. - Согласие на обработку персональных данных Пользователя.

**13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩИЙ:** | **ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ:** |
| **ООО «Томилино-Парк»**  Адрес: 140153, Московская обл.,  Раменский район, с. Быково,  ул. Театральная, стр. 8, этаж 2, пом. 37  ОГРН: 1165027062496  ИНН/КПП: 5040145763/504001001  Р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/c\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Купов/**  м.п. | **ФИО:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кем выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  (подпись) (Ф.И.О.) |

Приложение № 1

к Договору №\_\_\_на оказание эксплуатационных услуг

и предоставление права пользования имуществом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_года

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ**

1. Обеспечение предоставления Коммунальных услуг и услуг связи (подключение к сетям инженерной инфраструктуры, принадлежащей Управляющему).
2. Обеспечение ограниченного доступа на территорию Коттеджного поселка «Прерий».
3. Поддержание санитарного состояния в Местах общего пользования, организация централизованного сбора и вывоза мусора.
4. Обеспечение наружного освещения Мест общего пользования.
5. Обеспечение уборки дорог общего пользования с применением дорожной уборочной техники.
6. Предоставление и обеспечение права пользования транспортными и пешеходными дорогами общего пользования на территории Коттеджного поселка «Прерий».
7. Организация благоустройства и озеленения Мест общего пользования.

**Управляющий выполняет работы по настоящему Договору собственными и привлеченными силами в следующем объеме:**

1. Регулярный осмотр и профилактический ремонт Объектов инфраструктуры собственными и привлеченными силами:

* водопровод, канализация, газопровод, слаботочные, электросети, наружное освещение, дороги;
* трансформаторная подстанция (Х сооружений), газораспределительный пункт, канализационная насосная станция, водопроводная насосная станция, наружные распределительные шкафы электроснабжения и слабых токов, заборы и ограждения.

1. Контроль и наладка инженерного оборудования выполняется согласно графикам профилактического и планово-предупредительного ремонта в соответствии с Положениями о планово-предупредительных ремонтах, разрабатываемыми и утверждаемыми отраслевыми министерствами и ведомствами.
2. Аварийные работы выполняются в кратчайшие сроки собственными силами и силами привлеченных аварийных служб Люберецкого района Московской области (по вызовам) в соответствии с нормативными сроками устранения аварийных ситуаций, установленными аварийными службами соответствующих ресурсоснабжающих организаций.
3. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды инженерных сетей и сооружений производится по планам и графикам с выполнением следующих видов работ: промывка и очистка сетей канализации, профилактический ремонт запорной арматуры в колодцах водопровода.
4. Ежедневный сбор и вывоз бытового мусора.
5. Ежедневная уборка территории с применением дорожной техники.
6. Благоустройство и озеленение территории, в том числе уход за зелеными насаждениями, прополка, стрижка и восстановление газонов с добавлением растительного грунта, обрезка сучьев деревьев, устройство цветников.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩИЙ:** | **ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ:** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Купов/**  **м.п.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **(подпись) (Ф.И.О.)** |

Приложение № 2

к Договору №\_\_\_на оказание эксплуатационных услуг

и предоставление права пользования имуществом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_года

**ПРАВИЛА**

**ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, МЕСТАМИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ПРЕРИЙ»**

Настоящие Правила являются обязательными для соблюдения всеми Пользователями, а также членами их семей, любыми другими лицами, постоянно или временно использующими недвижимое имущество (арендаторами/нанимателями) на территории Коттеджного поселка «Прерий» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

Настоящие Правила рассматриваются в качестве договора между Пользователями и Управляющим, заключенного на следующих условиях:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Правила проживания в Коттеджном поселке «Прерий» (далее - Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ и предназначены для обеспечения высоких стандартов проживания на территории Коттеджного поселка «Прерий» на основе принципов самоорганизации и самообеспечения.
   2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомится любое заинтересованное лицо.
   3. Каждый Пользователь обязан прикладывать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих Правил, как лично, так и путем всяческого влияния на членов своей семьи, соседей, лиц, проживающих в его Жилом доме, а также лиц, временно находящихся на территории Коттеджного поселка «Прерий». Пользователь, заключивший гражданско-правовой договор с арендаторами (нанимателями) или пригласивший третьих лиц в Коттеджный поселок «Прерий» обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и следить за их надлежащим исполнением.
   4. Пользователи должны прилагать максимуму усилий для избегания конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения. В любом случае, действия одних Пользователей не должны нарушать законных прав и интересов других Пользователей.
   5. Все лица, пребывающие на территории Коттеджного поселка «Прерий», должны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. Пользователи обязаны своевременно предоставлять данные на своих гостей и других лиц для оформления пропускных документов в Административно-диспетчерскую службу Управляющего.
2. **ВНЕШНИЙ ВИД ЖИЛЫХ ДОМОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ КОТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ПРЕРИЙ»**

Внешний облик застройки является общим достоянием всех Пользователей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания в Коттеджном поселке.

Для сохранения архитектурной выразительности жилой застройки, индивидуального облика Коттеджного поселка «Прерий», и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на индивидуальных Земельных участках и территории общего пользования Коттеджного поселка «Прерий»:

* 1. Каждый Пользователь обязан согласовывать с Управляющим архитектурный облик планируемых к строительству Жилых домов, строений на территории Земельного участка, а также внешний вид ограждений (заборов) со стороны улицы, не изменять утвержденные архитектурные фасадные решения Жилых домов, а также не производить никаких работ по фасаду Жилого дома и/или ограждению Земельного участка без письменного согласования с Управляющим.
  2. Пользователь начинает какое-либо строительство, перепланировку, переустройство, в том числе установку/снос/перенос ограждений (заборов), установку нестационарных (некапитальных) объектов (палаток, киосков, боксовых гаражей) только после получения письменного разрешения Управляющего. Пользователь обязан содержать фасады зданий и сооружений на своем Земельном участке в надлежащем состоянии: 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, являющуюся составной частью единого архитектурного стиля и концепции Коттеджного поселка «Прерий».

Пользователю запрещено самостоятельно, без соответствующего разрешения Управляющего, производить демонтаж, ремонт и смену уличных указателей и указателей номеров домов на Жилых домах.

* 1. Внешний вид Земельных участков должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин).
  2. В темное время суток фасады Жилых домов, парадный и запасной выход и въезд в гараж должны освещаться. Расчет количества и выбор внешнего вида осветительных приборов осуществляется с учетом специфики стиля здания, его назначения, а также геометрии его элементов с соблюдением существующих нормативов и норм освещения
  3. На территории Коттеджного поселка «Прерий» должны соблюдаться общие требования к конструкциям внешних изгородей и заборов (просматриваемый забор высотой не более 1,5 м, соблюдение линии постройки, единая цветовая гамма).
  4. Запрещается установка ограждений (заборов) с нарушением границ, определенных межеванием, и внесенных в Единый государственный реестр недвижимости. В случае нарушения границ Земельных участков восстановление производится за счёт виновного лица.
  5. Снос заборов на индивидуальных Земельных участках возможен только с согласия Пользователей смежных Земельных участков. Снос и восстановление заборов на индивидуальных Земельных участках производится силами Пользователей и за их счёт.

1. НОРМЫ ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

3.1. Пользователь осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ, соблюдая права и законные интересы других Пользователей.

3.2. В соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 года № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», Пользователи, члены их семей, гости, приглашенные лица, обслуживающий персонал и иные лица, временно или постоянно находящиеся и/или проживающие на территории Коттеджного поселка, в том числе арендаторы (наниматели) объектов недвижимости, расположенных на территории Коттеджного поселка, обязаны соблюдать тишину и покой граждан.

* 1. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:
* с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
* с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
* с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

Ведение любых строительных работ на территории Коттеджного поселка может осуществляться исключительно в будние дни с 9.00 до 19.00 часов с перерывом с 13.00 до 15.00 часов.

* 1. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан, относятся:
* использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
* крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан;
* применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
* проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
* проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, за исключением работ, предусмотренных пунктом 3.5. Правил;
* иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан.
  1. Положения п. 3.3. и п. 3.4. Правил не распространяются на:
* действия граждан, должностных лиц и юридических лиц, направленные на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, выполнение работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения и Объектов инфраструктуры;
* действия, за совершение которых Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

3.6. Проведение праздничных и иных мероприятий на всей территории Коттеджного поселка допускается с 10.00 утра до 22.00 вечера.

* 1. **На территории Коттеджного поселка ЗАРЕЩЕНО:**
* вне границ Земельных участков употреблять (распивать) алкогольную продукцию (п. 7 ст. 16 Федерального закона от 22.11.1995 N 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции»).

За нарушение данного положения виновное лицо подлежит привлечению к административной ответственности в соответствии с ч.1 ст. 20.20 КоАП РФ;

* находиться в Местах общего пользования, на детских площадках Коттеджного поселка в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, под воздействием психотропных или одурманивающих веществ;

За нарушение данного положения виновное лицо подлежит привлечению к административной ответственности в соответствии с ч.2 ст. 20.20 КоАП РФ.

* на внутрипоселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта;
* использовать Земельные участки для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях;
* вести агитационную деятельность, проводить митинги и демонстрации.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ

4.1. Пользователи, члены их семей, гости, приглашенные лица, обслуживающий персонал и иные лица, временно или постоянно находящиеся и/или проживающие на территории Коттеджного поселка, в том числе арендаторы (наниматели) объектов недвижимости, расположенных на территории Коттеджного поселка, обязаны бережно относиться к Объектам инфраструктуры Коттеджного поселка. В случае причинения ущерба Объектам инфраструктуры, виновные лица обязаны возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.2. Вне границ Земельных участков Пользователям запрещено складировать любые материалы, предметы домашнего обихода, устраивать свалки мусора, проводить несанкционированные земляные работы, возводить любые здания, сооружения, в том числе из легких конструкций, самовольно устанавливать скамейки, размещать рекламные конструкции, вывески, объявления, плакаты и т.п., наносить надписи на дорожное покрытие, вывешивать электрогирлянды из лампочек, провода, растяжки и т.п., совершать иные действия, которые могут изменить внешний облик или повредить Объекты инфраструктуры, нарушить санитарную и экологическую обстановку в Коттеджном поселке;

При необходимости размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.) на территории, прилегающей к Земельному участку, Пользователь обязуется получить письменное согласие Управляющего.

4.3. На землях, относящихся к Объектам инфраструктуры, запрещено самовольно пересаживать или вырубать деревья и кустарники, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы, осуществлять действия, вызывающие повреждения травяного покрытия газонов.

4.4. На территории Коттеджного поселка запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта, автотранспорта, находящегося без движения, а также битого автотранспорта.

4.5. На землях общего пользования Коттеджного поселка запрещена мойка транспортных средств, слив бензина, масел, любой ремонт и обслуживание транспортных средств, за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.6. Запрещена парковка в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение транспортных средств.

4.7. Не допускается производить вывод талых, сточных, хозяйственных вод и сброс ядовитых либо сильно пахнущих химических веществ на земли Мест общего пользования и/или придомовые участки.

4.8. Запрещается слив в систему водоотведения Коттеджного поселка ядовитых, сильно пахнущих химических веществ, легковоспламеняющихся жидкостей и кислот, строительных растворов, смесей, твердых отходы продуктов питания.

4.9. Запрещается выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений Объектов инфраструктуры, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет Пользователя, по вине которого произошло такое повреждении.

5. ПОЛЬЗОВАНИЕ ДОРОГАМИ НА ТЕРРИТОРИИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

5.1. Дороги на территории Коттеджного поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Коттеджного 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. Проезд грузового транспорта на территорию Коттеджного поселка осуществляется в период с 9-00 до 13-00 часов и с 15-00 до 19.00 в будние дни.

В выходные и праздничные дни въезда грузового автотранспорта на территорию Коттеджного поселка ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

5.3. В исключительных случаях возможен проезд и непродолжительное (не более 2-х часов) нахождение на территории Коттеджного поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества Пользователей, а также для обеспечения процесса строительства (не более 4-х часов).

5.4. В целях сохранения целостности дорожного покрытия и исключения возможности сильного загрязнения дорог грузовым транспортом, движение грузового транспорта по территории Коттеджного поселка может регулироваться Управляющим.

5.5. В целях обеспечения безопасности Пользователей, а также иных лиц на территории Коттеджного поселка, водители транспортных средств обязаны соблюдать скоростной режим, установленный на территории Коттеджного поселка (**не более 10 км/час**) в строгом соответствии с дорожной разметкой (ст. 10.2 ПДД РФ, Правила дорожного движения Российской Федерации).

5.6. При движении по территории Коттеджного поселка участникам дорожного движения запрещено:

* совершать маневрирование на малых архитектурных формах, на газонах и клумбах;
* пользоваться звуковыми сигналами;
* пользоваться в тёмное время суток «дальним светом» фар;
* заезжать на постоянно или временно закрытые территории Управляющего для проезда транспортных средств без разрешения или останавливаться в запрещённых местах;
* загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, крупногабаритными предметами.

5.7. Парковка транспортных средств на землях Мест общего пользования возможна только в отведенных для этого местах.

Водители, паркующие автомобили на территории Коттеджного поселка, не должны загораживать пути прохода жителей по тротуарам, пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

Запрещается парковка автомобилей и другого транспорта на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах, а также стоянка с включенным двигателем.

5.8. В случае нанесения ущерба Объектам инфраструктуры вследствие неправильного проезда или парковки на территории Коттеджного посёлка, соответствующий ремонт или уборка будут осуществлены за счёт нарушителя на основании Акта, составленного Административно-диспетчерской службой Управляющего.

5.9. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил дорожного движения (ПДД) на территории Коттеджного поселка, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых и уполномоченных лиц.

6. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

6.1. Охрана территории Коттеджного поселка организуется и осуществляется в соответствии с Договором на оказание эксплуатационных услуг и предоставление права пользования имуществом и Законом РФ «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации» от 11.03.1992г. №2487-1.

6.2. Сотрудниками охраны Управляющего вводится и поддерживается контрольно-пропускной режим в целях:

- исключения несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза/вывоза имущества;

- исключения бесконтрольного нахождения на территории охраняемого объекта незарегистрированного автотранспорта и посторонних лиц;

- поддержание на территории Коттеджного поселка общественного порядка и соблюдения настоящих Правил.

**6.3. Основными задачами сотрудников охраны являются:**

* организация контрольно-пропускного режима объекта и проверка автотранспорта;
* организация и обеспечение общественного порядка в Коттеджном поселке;
* предотвращения нанесения ущерба имуществу;
* организация патрулирования/мониторинга территории Коттеджного поселка с использованием технических средств;
* организация мер противопожарного контроля;
* охрана Объектов инфраструктуры;
* оказание содействия правоохранительным органам и др. службам (МЧС, Скорая помощь и т.п.);
* участие в проведении комплекса антитеррористических мероприятий;
* вызов групп быстрого реагирования в экстренных случаях.

6.4. Вселица, прибывающие на территорию Коттеджного поселка «Прерий», **ОБЯЗАНЫ** соблюдать требования контрольно-пропускного режима.

6.5. Допуск на территорию Коттеджного поселка осуществляется на основании **пропускных документов** (постоянные/временные/разовые пропуска), выданных Административно-диспетчерской службой Управляющего по заявкам Пользователя (п.1.5. Правил).

В заявке Пользователь указывает Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации лица, на которое выписывается пропуск, марку и государственный регистрационный номер автомобиля, срок действия пропуска.

Пропуска на автотранспорт и физическим лицам выдаются отдельно.

Прием заявок на пропуска осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья) с 09.00 до 17.00 по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, поселок Томилино, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.6. Допуск спецтранспорта (полиция, МЧС, пожарные, скорая помощь и т.п.) на территорию Коттеджного поселка осуществляется **беспрепятственно**.

6.7. На дату утверждения настоящих Правил проживания в поселке функционирует три контрольно-пропускных пункта:

* КПП № 1 – предназначен для входа/выхода на территорию физических лиц (за исключением строителей), а также въезда/выезда на территорию легковых транспортных средств;
* КПП № 2 – предназначен для въезда/выезда на территорию легковых и грузовых транспортных средств;
* КПП № 3 – предназначен для входа/выхода на территорию физических лиц всех категорий, а также въезда/выезда на территорию легковых транспортных средств.

6.8. Въезд/выезд грузового автотранспорта на территорию Коттеджного поселка осуществляется через КПП № 2 в соответствии с Прейскурантом цен, утвержденным Управляющим.

6.9. Время завоза стройматериалов и оборудования на территорию Коттеджного поселка согласовывать с Управляющим не позднее одних суток.

6.10. Водители грузового автотранспорта обязаны сообщать сотрудникам охраны (КПП № 2) адрес куда они направляются и незамедлительно следовать непосредственно к объекту.

6.11. Грузовой автотранспорт при въезде (выезде) подлежит досмотру сотрудниками охраны Коттеджного поселка.

6.12. Рабочие не должны заходить на территорию Коттеджного поселка до 06.00 и покидать ее позже 21.00.

6.13. Рабочим запрещается проходить на территорию и передавать различные предметы минуя пост охраны.

6.14. ЗАПРЕЩАЕТСЯ передавать собственные пропуска посторонним лицам и пользоваться чужим пропуском.

6.15. В случае нарушения Правил части пользования пропусками (п. 6.14.) пропуска изымаются. Повторная выдача пропусков осуществляется в соответствии с Прейскурантом цен, утвержденным Управляющим.

7. СОГЛАСОВАНИЕ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЕРЕСТРОЙКИ И РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И СООРУЖЕНИЙ

* 1. Любое новое строительство, перестройка и реконструкция уже существующих Жилых домов и сооружений на территории Коттеджного поселка «Прерий» могут производиться только в целях повышения их благоустройства и допускаются только при условии предварительного согласования с Управляющим, оформления всей необходимой документации и получения всех необходимых согласований в государственных органах и учреждениях.
  2. Требования по предварительному согласованию проведения строительных работ с Управляющим установлены исключительно с целью соблюдения общей концепции застройки Коттеджного поселка и интересов других Пользователей.
  3. Перепланировки и переоборудование Жилых домов, связанные с производством работ, которые приводят к нарушению прочности и разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, не допускаются.
  4. При проведении строительно-ремонтных работ на Земельном участке, в Жилом доме Пользователь обязан соблюдать требования жилищного законодательства, СНиП, другой нормативно-технической документации в области строительства и утвержденного проекта, а также не нарушать права и интересы третьих лиц.
  5. Пользователь самостоятельно несет риск случайной гибели и/или повреждения Жилого дома или его части, а также имущества, находящегося в нем и/или на территории Земельного участка.
  6. В случае привлечения Пользователем в качестве работников иностранных лиц Пользователь обязуется самостоятельно решать все вопросы с миграционными службами и с миграционным учетом этих лиц, урегулировать любую ситуацию своими силами и за свой счет. В случае наложения ФМС штрафов на Управляющего, связанных с невыполнением настоящего требования, Пользователь в бесспорном порядке компенсирует их Управляющему.

**8. ПРАВИЛА СБОРА МУСОРА И ТРЕБОВАНИЯ К СОБЛЮДЕНИЮ ЧИСТОТЫ**

8.1. Вывоз и утилизация мусора осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющий заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

8.2. На территории Коттеджного поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для хранения/складирования/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.

8.3. На территории Коттеджного поселка запрещается разжигать костры для уничтожения мусора, бытовых отходов, сухих деревьев и травы.

8.4. Вывоз строительного и крупногабаритного мусора осуществляется по отдельным заявкам Пользователей и оплачивается отдельно по тарифам специализированной организации, привлеченной Управляющим (п.8.1).

**9. СОДЕРЖАНИЕ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ**

Содержание домашнего животного накладывает на его хозяина серьезную ответственность, в том числе, по отношению к соседям и другим лицам, проживающим либо временно находящимся на территории «Коттеджного поселка «Прерий».

9.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки и гарантии безопасности жителей и гостей Коттеджного поселка **ЗАПРЕЩЕНО**:

* содержание и разведение диких животных отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков и опасных рептилий;
* разведение домашнего скота и птиц в целях получения молока, мяса и шкур и/или их продажи.

9.2. Пользователь, на Земельном участке и/или в Жилом доме которого содержится домашнее животное, обязан обес­печить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья всех Пользователей и лиц, постоянно или временно проживающих/находящихся на территории Коттеджного поселка, сохранность их имущества, а также соблюдение тишины и порядка.

9.3. Выгул домашних животных в Местах общего пользования, в том числе на детских площадках и территориях, прилегающих к Земельным участкам Пользователей **ЗАПРЕЩЕН**.

Выгул домашних животных возможен исключительно на Земельных участках Пользователей или специально предназначенных для этого местах в Коттеджном поселке (специально оборудованной площадке).

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

В случае загрязнения животным Мест общего пользования владелец животного **НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО** принимает меры по удалению экскрементов, оставленных принадлежащим ему животным (ст.66 Закона Московской области от 30 декабря 2014 года № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»).

9.5. Пользователи не должны допускать случаев бродяжничества своих питомцев и оставлять их без присмотра на землях Мест общего пользования.

9.6. Пользователи несут полную ответственность за вред, причиненный здоровью граждан или ущерб, который может быть причинен принадлежащими им животными другим Пользователям, их имуществу, третьим лицам, а также Объектам инфраструктуры.

**10. ОТВЕТСТВЕНОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ**

10.1. При выявлении ущерба, причиненного Коттеджному поселку по вине Пользователей, членов их семьи, родственников, гостей, приглашенных лиц, обслуживающего персонала и иных лиц, временно или постоянно находящих и/или проживающих на территории Коттеджного поселка, Управляющий составляет Акт и определяет размер причиненного ущерба и понесенных убытков. Не позднее 30 (Тридцати) дней со дня оформления такого Акта Пользователь обязан возместить причиненный ущерб и понесенные Управляющим убытки, как это предусмотрено Статьями 15, 393 и 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации).

10.2. Пользователь несет полную ответственность за несоблюдение настоящих Правил всеми лицами, находящимися на его Земельном участке и/или проживающим в его Жилом доме, приглашенными им лицами, а также арендаторами (нанимателями) в случае заключения с ними гражданско-правового договора.

10.3. Проживание Пользователей в другом месте, а также передача прав пользования Земельным участком или Жилым домом другим лицам не влекут за собой ограничения прав Пользователя и не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством Российской Федерации, Договором на оказание эксплуатационных услуг и предоставление права пользования имуществом и настоящими Правилами.

10.4. В случае несоблюдения настоящих Правил, в целях защиты прав и интересов всех Пользователей, а также иных лиц, проживающих на территории Коттеджного поселка «Прерий», Управляющий имеет право накладывать соответствующие штрафы, а также применять другие санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил ими лично либо лицами, указанными в п.10.2. настоящих Правил.

Управляющий вправе ограничить Пользователя нарушившего Правила, а также лиц, указанных в п. 10.2. настоящих Правил:

* в пользовании Объектами инфраструктуры в соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* в допуске на территорию Коттеджного поселка транспортных средств в соответствии с п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.
* в проходе на территорию Коттеджного поселка посетителей Пользователя;
* в освещении территории общего пользования Коттеджного поселка, непосредственно прилегающей к Земельному участку Пользователя;
* в уборке территории общего пользования Коттеджного поселка, непосредственно прилегающей к Земельному участку Пользователя;

10.5. В случае нарушения положений Статьи 2 настоящих Правил Пользователь обязуется устранить допущенные нарушения за свой счет и в сроки, указанные в Предписании Управляющего.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩИЙ:** | **ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ:** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Купов/**  **м.п.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **(подпись) (Ф.И.О.)** |

Приложение № 3

к Договору №\_\_\_на оказание эксплуатационных услуг

и предоставление права пользования имуществом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_года

**СОГЛАСИЕ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ НА ОБРАОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Я, граждан\_\_\_ Российской Федерации ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

в целях исполнения Договора № \_\_\_\_на оказание эксплуатационных услуг и предоставления права пользования имуществомуправления от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г. (далее –Договор) настоящим даю свое согласие ООО «Томилино-Парк» (ОГРН 1165027062496, ИНН 5040145763, адрес местонахождения: 140153, Московская обл., Раменский район, с. Быково, ул. Театральная, стр. 8, этаж 2, пом. 37) на обработку (запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу персональных данных), а также автоматизированную обработку персональных данных в течение срока действия Договора.

Персональные данные предоставляю для начисления платежей, предусмотренных настоящим Договором, указания их в Счёте на оплату, а также других целей, связанных с оказанием Услуг Управляющего и предоставления права пользования имуществом в Коттеджном поселке «Прерий» в рамках настоящего Договора.

Пользователь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(подпись) ( ФИО)