

**ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР** \_\_  
**на предоставление эксплуатационных и коммунальных услуг**  
**в жилом комплексе «Коттеджный поселок «Фенино Лесное»**

Московская область,  
городской округ Истра...

\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022 г.

*Общество с ограниченной ответственностью «...»*, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора ..., действующего на основании Устава, и Потребитель заключили настоящий Публичный Договор с целью управления, содержания и эксплуатации имущества общего пользования Жилого комплекса «Коттеджный поселок «Фенино Лесное», обеспечения прав Пользователей, связанных с проживанием на территории Поселка, а также оказания Пользователю эксплуатационных и иных услуг (далее - Договор).

**Статья 1. ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР. УСЛОВИЯ ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Управляющего и Потребителя в границах территории жилого комплекса «Коттеджный поселок «Фенино Лесное», расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, тер. Фенино Лесное.

1.2. Настоящий Договор является публичным договором в смысле ст.426 Гражданского Кодекса РФ, в соответствии с которым Управляющий принимает на себя обязательство по оказанию эксплуатационных и иных услуг в отношении любого Потребителя.

1.3. Настоящий Договор является смешанным в смысле ст. 421 ГК РФ.

1.4. Настоящий Договор составлен в соответствии со ст. 435 ГК РФ. В случае принятия изложенных в настоящем Договоре условий, что выражается в совершении Собственником домовладения, расположенного на территории Поселка, одного из действий, указанных в п. 1.6. настоящего Договора, лицо, осуществившее эти действия, в соответствии с п. 3 ст. 438 ГК РФ, присоединяется к настоящему Договору в целом в соответствии со ст. 428 ГК РФ и становится Потребителем.

1.5. Публичный договор обладает юридической силой с даты, определенной одним из следующих условий:

1.5.1. Подача заявления о присоединении к настоящему публичному Договору по адресу Управляющего: ...;

ИЛИ

1.5.2. С даты, когда Потребитель первый раз воспользовался услугами Управляющего;

ИЛИ

1.5.3. Осуществление фактических действий по потреблению соответствующей услуги (п. 2 ст. 158 ГК РФ).

ИЛИ

1.5.4. В отношении эксплуатационных услуг датой присоединения к настоящему Договору является дата приобретения земельного участка/земельного участка и/или домовладения на территории Поселка вне зависимости от фактического технологического присоединения к Инженерным сетям Поселка, и не требует оформления на бумажном носителе и его последующего подписания Сторонами (ст.158, 426 ГК РФ).

1.6. Публикация (размещение) текста настоящего публичного Договора на официальных сайтах Управляющего: ..., его размещение в Офисе Управляющего, а также размещение информации на платежных документах о местах размещения полного текста настоящего Договора является исчерпывающим и достаточным публичным предложением заключить Договор, адресованным Потребителям.

1.7. В случае, если Потребитель изъявляет желание подписать настоящий Договор на бумажном носителе, ему необходимо оставить заявку на составление договора в Офисе Управляющего.

1.8. Настоящий Договор вступает в силу со дня фактического начала оказания услуг Управляющим. На эксплуатационные услуги по комплексному обслуживанию Поселка тариф устанавливается на основании Приказа Генерального директора Управляющего. Потребитель должен быть извещен за 30 дней об утвержденном тарифе до начала оказания услуг Управляющим.

1.9. Управляющий вправе изменить условия настоящего Договора полностью и/или в части, если того требует действующее законодательство РФ, а также в иных случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором. В случае изменения Управляющим условий настоящего Договора, изменения вступают в силу с момента размещения измененных условий настоящего Договора на официальных сайтах Управляющего, если иной срок не указан Управляющим при таком размещении.

**Статья 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Посёлок** - Жилой комплекс «Коттеджный поселок «Фенино Лесное», расположенный по адресу:

Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, тер. Фенино Лесное единая территория застройки, включающая земельные участки в установленных границах и расположенные на них жилые и нежилые здания, которые находятся в собственности физических и юридических лиц, образующие единую огороженную территориально-пространственную целостность. Не является самостоятельным населенным пунктом.

**Территория Поселка** — земельный участок, спланированный с учетом местного ландшафта, естественных лесных зон и водоемов, на котором располагается Поселок, имеющий свой контрольно-пропускной режим, в соответствии с которым доступ осуществляется в отношении ограниченного круга лиц (Собственники, лица, проживающие по договору найма помещения, гости Собственников, работники Управляющего).

**Домовладение** - объекты жилого и иного назначения (жилой дом, часть дома или помещение) и земельный участок, на котором расположено строение, поставленное на кадастровый учет в установленном действующим законодательством порядке, а также надворные постройки, коммуникации и насаждения, включая межевое ограждение (забор по границе с земельным участком соседнего Домовладения), находящиеся на территории Поселка.

**Имущество общего пользования** - имущество, предназначенное для обеспечения высоких стандартов проживания на территории Поселка, для обслуживания, использования и доступа к Домовладениям, находящееся в общем пользовании Пользователей, и/или обслуживаемое Управляющим, а также объекты инфраструктуры, расположенные на земельных участках, которые доступны и открыты только для Собственников Домовладений, жителей Поселка, гостей Поселка, не имеющие иного самостоятельного назначения. При этом имеет значение не реальное непрерывное нахождение в таких местах, а гипотетическая возможность пользования в любое время. К таким местам относятся: парки, скверы, беседки, пруды, газоны, проезды, проходы, детские и спортивные площадки и т.д. При возникновении права собственности на Домовладение не возникает доля в праве собственности на имущество, отнесенное к имуществу общего пользования. Состав Имущества общего пользования приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

**Пользователь (Потребитель)** - физическое или юридическое лицо, которое на законном основании владеет Домовладением на территории Поселка, имеет право пользования Имуществом общего пользования по настоящему Договору и несет обязанность возмещать расходы Управляющего по его содержанию и обслуживанию Посёлка.

**Услуги по эксплуатации** - услуги и работы по управлению Поселком, содержанию Имущества общего пользования, техническому обслуживанию оборудования, устройств, обеспечивающих жизнедеятельность Поселка, обеспечению предоставления Пользователю коммунальных услуг, а также другие услуги и работы, в том числе по обращению с ТКО, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в Поселке.

**Ежемесячная плата** - обязательный платеж, уплачиваемый Пользователем за услуги и работы по настоящему Договору.

**Ресурсоснабжающие организации** - организации, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

**Обслуживающие организации** - организации, привлекаемые Управляющим для оказания услуг и выполнения работ в рамках настоящего Договора.

**Инженерные сети Поселка** или **Инженерные системы Поселка** - совокупность элементов, сооружений (коммуникаций), находящихся как на территории поселка, так и вне ее, при помощи которых осуществляется оказание услуги электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, обеспечение работы ливневой канализации, система пожарных гидрантов, пожарные водоемы, технические средства охраны.

**Инженерные сети Потребителя** — не входящие в состав инженерных сетей Поселка инженерные коммуникации/сети, механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг Собственником одного индивидуального Домовладения.

**Зона эксплуатационной ответственности** — порядок разграничения ответственности между Потребителем и Управляющим в части содержания и обслуживания инженерных систем /сетей Поселка и инженерных систем/сетей Потребителя.

**Предварительное уведомление** - уведомление Потребителя об ограничении или прекращении оказания услуги.

### **Статья 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1 По настоящему Договору Пользователь поручает, а Управляющий принимает на себя выполнение работ и оказание услуг, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией «Поселка», а именно:

- организация ограниченного доступа на территорию Поселка своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций.
- поддержание санитарного состояния на территории общего пользования Поселка, организация централизованного сбора и вывоза мусора.
- обеспечение уборки дорог общего пользования вручную и при необходимости с применением дорожной уборочной техники.
- предоставление и обеспечение права пользования транспортными и пешеходными дорогами общего пользования на территории Поселка.
- организация благоустройства и озеленения территории общего пользования.
- оказание прочих услуг и выполнения работ Пользователям по соглашению Сторон.

3.2 Настоящим Договором не регулируются отношения, связанные с содержанием, обслуживанием и ремонтом инженерных систем и оборудования, расположенных внутри Домовладения, принадлежащего Пользователю. Указанные инженерные сети и оборудование обслуживаются Пользователем самостоятельно либо Управляющим по дополнительному соглашению Сторон.

## **Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Управляющий:**

- Принимает обязанности по управлению, содержанию и эксплуатации Поселка, выполняет работы и оказывает услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
  - Осуществляет самостоятельно выбор ресурсоснабжающих, обслуживающих и прочих организаций.
  - Осуществляет контроль и требует исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
    - Принимает работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.
    - Осуществляет своими силами или путем привлечения третьих лиц начисление, сбор, перерасчет платежей Пользователей за услуги и работы по настоящему Договору.
    - Проверяет техническое состояние и обеспечивает содержание Имущества общего пользования.
    - Осуществляет подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся управления, содержания и эксплуатации Поселка, модернизации и реконструкции Имущества общего пользования.
      - Обеспечивает расчет размеров платежей, сборов и взносов для Пользователя.
      - Принимает и рассматривает обращения, жалобы Пользователя на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
      - Вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Домовладения, а также об использовании их не по назначению.
      - В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем в Поселке от ресурсоснабжения, доступным способом уведомить Пользователя(лей) о проведении работ не позднее, чем за 10 дней до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить Пользователя(лей). При невозможности его уведомления на момент аварии сообщить заинтересованным лицам и организациям по телефонам, предоставленным Пользователем.
        - Обеспечивает Пользователя информацией о телефонах аварийных служб путем ее размещения в легкодоступных для собственников и Пользователей местах.
        - Доводит до сведения Пользователя(лей) информацию о текущей деятельности на территории Поселка, путем ее размещения на сайте организации.
          - Предоставляет иные услуги Пользователям и их доверенным лицам.
          - Самостоятельно определяет порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
  - Вправе прекратить оказание эксплуатационных услуг в случае просрочки платежей по Договору более чем на

10 (десять) календарных дней.

- В порядке, установленном законодательством РФ и настоящим договором, взыскивает с Пользователя(лей) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в надлежащие сроки сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
  - Проводит осмотры инженерного оборудования, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Пользователей, поставив последних в известность о дате таких осмотров.
  - Имеет право осуществлять осмотр места проведения строительных работ в период их проведения, в случае если данные работы подразумевают возведения или реконструкцию объектов (домов, хозяйственных и вспомогательных построек) на участке, с целью поддержания комфорта проживания

жителей поселка и функционирование поселка в целом.

#### **4.2. Пользователь:**

- Поручает Управляющему осуществлять полномочия по управлению, содержанию и эксплуатации Поселка, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- В порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, обязуется вносить плату за Услуги по эксплуатации, а также за согласованные Сторонами прочие услуги.
- Обязуется использовать Домовладение, а также Имущество общего пользования по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.
- Бережно относиться к Имуществу общего пользования, объектам благоустройства территории Поселка, зеленым насаждениям, не допуская их порчи.
- Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками в Поселке (**Приложение № 2** к настоящему Договору), в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
- Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Домовладения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- Немедленно сообщать Управляющему о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.
- Допускать в Домовладение должностных лиц, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющего по телефону или иным способом посетить в согласованное число и время офис Управляющего.
- Ознакомить всех совместно проживающих с Пользователем лиц с условиями настоящего Договора.
- При отчуждении Домовладения третьим лицам способствовать заключению ими договора с Управляющим на условиях настоящего Договора.
- При прекращении права собственности на Домовладения Пользователь обязуется передать Управляющему копию зарегистрированного в органах Росреестра документа об отчуждении либо передаче объекта недвижимости, путем ее направления заказным письмом, электронной почтой или доставкой по адресу Управляющего в течение 5 (пять) дней с момента регистрации такого документа.
- Пользователь несет обязанность по оплате Ежемесячной платы до момента получения Управляющим копии указанного выше документа об отчуждении либо передаче объекта недвижимости.
- Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.
- Требовать от Управляющего неукоснительного выполнения настоящего Договора.
- Не вправе проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к Имуществу общего пользования, в том числе посредством действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

### **Статья 5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. За услуги и работы по настоящему Договору Пользователь обязуется своевременно и полностью вносить Ежемесячную плату, размер которой определяется в соответствии с тарифом, установленным на основании Приказа Генерального директора Управляющего, за 100 (сто) квадратных метров (1 сотка) Земельного участка, принадлежащего Пользователю, в месяц.

Обязанность по оплате Услуг по эксплуатации возникает у Пользователя с даты государственной регистрации перехода права собственности, но не ранее даты вступления в силу настоящего Договора.

5.2. Пользователь обязуется своевременно, не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, получать в бухгалтерии Управляющего платежные документы для оплаты Ежемесячной платы.

5.3. Размер платы за Услуги по эксплуатации может увеличиваться Управляющим в одностороннем порядке не более чем на 10 % в год.

В этом случае, Управляющий письменно информирует Пользователя(лей) об изменении размера платы одним из способов, который выбирается Управляющим самостоятельно:

- либо путем размещения соответствующей информации в платежном документе за месяц, предшествующий месяцу, с которого взимается оплата в новом размере;
- либо путем направления уведомления, письма, телеграммы, телефонограммы, электронного сообщения или иным способом, позволяющим установить факт уведомления;
- либо путем вручения каждому Пользователю уведомления лично под расписку;

- либо путем размещения информационного сообщения в местах, известных и доступных всем Пользователям. Такими местами признаются стенды (доски) для объявлений на территории Поселка.

5.4 Случаями, являющимися основаниями для изменения платы являются:

- инфляция;  
- рост цен на энергоносители или материалы, используемые для выполнения работ и оказания услуг  
Управляющим по настоящему Договору;

- увеличение 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 условий о 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.

5.5. Расценки и тарифы на отдельные работы и услуги утверждаются Управляющим.

5.6 Пользователь вносит Ежемесячную плату каждый месяц не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на расчетный счет Управляющего.

5.7 В случае если Пользователь вносит Ежемесячную плату не в полном объеме, погашение задолженности осуществляется в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность по оплате Услуг по эксплуатации, далее - по оплате иных услуг.

5.8. Документами, подтверждающими внесение Пользователем Ежемесячной платы по настоящему Договору, являются либо платежное поручение (в случае безналичных расчетов), либо квитанция (в случае внесения Ежемесячной платы через Банк).

5.9 Ежемесячная плата подлежит оплате Пользователем независимо от факта использования последним своего Домовладения или Имущества общего пользования.

## **Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2 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, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2.1. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6.2.2. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. 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 оказании услуг в рамках настоящего Договора.

6.4. 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 обязательств по настоящему Договору),

- наводнения,

- других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам,

б) умышленных действий жителей и/или гостей Поселка,

в) грубой неосторожности жителей и/или гостей Поселка,

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

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

6.5. В случае несвоевременного и/или неполного внесения Пользователем платежей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющий вправе взыскать с него неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в надлежащие сроки сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего

дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. В случае нарушения Пользователем сроков оплаты Услуг по эксплуатации по настоящему Договору более чем на 10 дней, Управляющий вправе приостановить или ограничить предоставление услуг по эксплуатации через 10 дней после направления письменного предупреждения (уведомления).

6.7. Расходы, связанные с устранением технических аварий, произошедших по независящим от Сторон причинам, возмещаются в равной степени Потребителями и Управляющим.

6.8. Потребитель обязуется также возместить ущерб, причиненный Инженерным сетям Поселка в результате неправильной эксплуатации собственных Инженерных сетей, устройств, механизмов и т.п., находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Потребителя (Определяется дополнительно Приложением к настоящему договору, после завершения строительства Инженерных сетей Поселка).

Компенсация производится Потребителем на основании сметы ремонтно-восстановительных работ, предоставленной Управляющим, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты ее составления и оповещения Потребителя или уполномоченного представителя Потребителя.

6.9 В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Потребителем обязанности по обеспечению доступа Управляющего к водопроводным и (или) канализационным сетям и устройствам на них для проведения работ Потребитель несет обязанность по возмещению причиненных в результате этого Управляющему, другим Потребителям, и (или) иным лицам убытков.

6.10. Потребитель самостоятельно обращается в ресурсоснабжающие организации (АО Мособлгаз, АО Мособлэнерго) в целях получения необходимых Потребителю услуг. Управляющий не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Потребитель с использованием Инженерных сетей Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Потребителя в связи с нарушением вышеназванными условиями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

## **Статья 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор считается заключенным на неопределенный срок, и применяется к отношениям, возникшим с даты государственной регистрации перехода права собственности земельного участка на Пользователя, но не ранее даты, установленной пунктом 1.8 настоящего Договора.

7.2. Действие настоящего Договора автоматически прекращается в случае:

- ликвидации одной из его Сторон или при отсутствии правопреемника;
- прекращения права собственности Пользователя на Домовладение и/или Земельный участок.

7.3. 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 дней со дня совершения такой сделки, обязан письменно известить Пользователя о перемене лиц в настоящем Договоре.

## **Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами, связанные с исполнением настоящего договора, подлежат досудебному урегулированию в претензионном порядке.

8.2. Стороны предусматривают обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров.

Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны направляться Сторонами в письменной форме заказным письмом или вручаться лично под расписку.

Претензия направляется Исполнителем по адресу Домовладения Потребителя и/или по иному известному Исполнителю адресу, Потребителем по месту нахождения Исполнителя, и должна содержать:

- сведения о заявителе (ФИО/наименование, адрес места регистрации/местонахождение, паспортные данные/ИНН, ОГРН);
- содержание спора или разногласий;
- сведения об объекте (объектах), в отношении которого возникли спор или разногласия (полное наименование, местонахождение, правомочие на объект (объекты), которым обладает сторона, направившая претензию);
- другие сведения по усмотрению Стороны.

Сторона, получившая претензию, в течение 20 рабочих дней со дня ее поступления обязана рассмотреть претензию и дать ответ.

При получении отрицательного ответа на направленную претензию, либо при отсутствии ответа на претензию в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента ее получения Стороной-адресатом, Сторона, направившая претензию, вправе обратиться в суд за разрешением спора по существу.

8.3. Все связанные с настоящим Договором споры и разногласия, которые Сторонам не удалось

урегулировать (решить) путем переговоров, подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту исполнения настоящего Договора и нахождения Домовладения.

### **Статья 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4 Пользователь обязуется соблюдать правила и требования, установленные Управляющим на территории Поселка.

### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Приложение № 1. «Состав Имущества общего пользования».
2. Приложение № 2. «Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными участками».
3. Приложение № 3. «Перечень работ и услуг по настоящему Договору».

### **РЕКВИЗИТЫ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

**Состав Иущества общего пользования**

1. Приборы наружного освещения.
2. Оградительный забор, расположенный по периметру Поселка.
3. Транспортные и пешеходные дороги, расположенные на территории Поселка.
4. Зеленые насаждения (за исключением зеленых насаждений, расположенных на земельных участках Пользователей).
5. Лавочки и беседки, расположенные на территории Посёлка.
6. Урны, размещённые на территории Посёлка.
7. Контрольно-пропускные пункты, шлагбаумы, пункты охраны.
8. Оборудование детских площадок.
9. Элементы обустройства дорог Посёлка (дорожные знаки, парапетные ограждения).
10. Указатели улиц и домов на территории Посёлка.
11. Адресные таблички.
12. Лёгкие некапитальные строения или сооружения, предназначенные для хранения инвентаря и оборудования Управляющего, а также для патрулирования территории Посёлка (вагончики; модульные здания и конструкции; блок-контейнеры; быстровозводимые здания, сооружения и конструкции). Указанные товарно-материальные ценности могут быть как передвижными, так и стационарными.



**ПРАВИЛА**  
**пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и земельными**  
**участками в Жилом комплексе**

Настоящие Правила являются обязательными для соблюдения всеми Пользователями, а также членами их семей, любыми другими лицами, постоянно либо временно использующими недвижимое имущество (арендаторами/нанимателями) на территории Жилого комплекса 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**

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка на основе принципов самоорганизации и самообеспечения.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

1.3. 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 помещении, а также лиц, временно находящихся на территории Поселка. Пользователь, заключивший гражданско-правовой договор с арендаторами (нанимателями) или пригласивший третьих лиц в Поселок обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и следить за их надлежащим исполнением.

1.4. Пользователи должны прилагать максимум усилий для преодоления стресса и 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.

**2. Внешний вид земельных участков и/или Жилых помещений/Домовладений**

Внешний облик застройки является общим достоянием всех Пользователей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Для сохранения архитектурной выразительности жилой застройки, в частности сохранения сложившегося индивидуального облика Поселка, и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на индивидуальных участках и территории общего пользования Поселка:

2.1. Каждый Пользователь обязан в течение 1 года с даты регистрации перехода права собственности на земельный участок осуществить вынос границ и установить ограждение своего земельного участка, выполненное с использованием рекомендуемого Управляющим металлического или деревянного штакетника, металлического профлиста цвета шоколад (темно-коричневый) высотой не более 2 метров.

2.2. Ограждение должно содержаться в чистоте и порядке Пользователем земельного участка, на котором данное ограждение установлено. Мойка производится по мере загрязнения, ремонт, окрашивание ограждения и его элементов производится по мере необходимости. Живые изгороди необходимо регулярно стричь для соблюдения разрешенной высоты ограждения.

2.3. Каждый Пользователь обязан вести строительство в соответствии с действующим законодательством РФ и правилами проведения строительных работ на территории Поселка, установленных настоящим Договором.

2.4. Каждый Пользователь обязан обеспечивать благовидный и ухоженный внешний вид Земельного участка или Жилого помещения (Домовладения), находящиеся в его законном владении и (или) пользовании, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой. Расстояние между постройками на участке и от построек до внутренних заборов должно соответствовать строительным нормам. Пользователи обязаны производить своевременно покраску фасадов, заборов и др. Кроме того, чистка фасадов Жилого дома и ограждений Земельного участка должна осуществляться Пользователем самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумные сроки по мере необходимости.

2.5. Пользователи обязаны не производить самостоятельно, без соответствующего разрешения Управляющего, демонтаж, ремонт и смену уличных указателей.

2.6. Пользователи обязаны не производить без предварительного согласования с Управляющим установку нестационарных (некапитальных) объектов (палаток, киосков, боксовых гаражей), собранных из конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте.

### **3. Согласование нового строительства на территории Жилого комплекса.**

3.1. Любое новое строительство, перестройка и реконструкция уже существующих строений и сооружений на территории Поселка может производиться только в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Высота основного Жилого дома не должна превышать 15 м.

Высота дополнительных построек не должна превышать 10 м.

Этажность строений не должна превышать 3-х этажей.

Общая площадь всех строений на участке (площадь застройки) не должна превышать 50% от общей площади участка.

Собственник земельного участка обязуется соблюдать следующие нормативные расстояния при размещении будущих строений на участке:

- от жилого каменного дома до забора вдоль поселковой дороги - 5 м;
- от жилого каменного дома до межевого забора с соседним участком - 3 м;
- от каменной дополнительной постройки (гараж, баня, хоз.блок и т.п.) до забора вдоль поселковой дороги - 3 м;
- от каменной дополнительной постройки (гараж, баня, хоз.блок и т.п.) до межевого забора с соседним участком - 1.5 м;
- от деревянного жилого дома до межевого забора с соседним участком - 7,5 м;
- от деревянной дополнительной постройки (гараж, баня, хоз.блок и т.п.) до межевого забора с соседним участком - 3 м.

3.2. Требования по предварительному согласованию проведения строительных работ с Управляющим установлены исключительно с целью соблюдения общей концепции застройки и интересов Пользователей соседних Жилых помещений.

3.3. Пользователь при планировании и застройке Земельного участка обязуется не выходить за рамки своей территории, в соответствии с утверждённым планом застройки.

3.4. Территории общего пользования Посёлка, расположенные между границей участка Пользователя и внутрипоселковыми дорогами (пешеходными и автомобильными), не подлежат застройке.

3.5. При проектировании хозяйственных построек (хозблок, гараж, баня и т.п.) ближе 3 метров к межевым границам участков необходимо согласование Пользователя с собственниками смежных земельных участков.

3.6. Расстояние от любых построек (в т.ч. жилой дом, гостевой дом, хозяйственные постройки) на участке до границ этого участка, прилегающих к рекреационным зонам и паркам, не должно быть менее 6 метров.

3.7. При перепланировке помещений внутри Жилого помещения, изменении их функционального назначения или установке нового технологического оборудования должны соблюдаться противопожарные требования действующих норм строительного и технологического проектирования.

3.8. Ведение любых строительных работ на территории Поселка может осуществляться только в будние дни и в субботу с 9.00 до 19.00. Круглосуточно в воскресенье производить строительные работы ЗАПРЕЩЕНО.

3.9. В ходе проведения строительных работ Пользователи обязаны иметь первичные средства пожаротушения (огнетушители и кошма).

3.10. В процессе использования открытого огня (включая сварку, горелка и т.д.) Пользователь обязан соблюдать меры пожарной безопасности. Строго запрещается хранение газовых баллонов в помещении, а также слив газового конденсата из газовых баллонов на территории Поселка.

3.11. При проведении строительных работ необходимым требованием является соблюдение чистоты на строительной площадке.

3.12. Не допускается разбрасывание на Земельном участке Пользователя и на территории Посёлка в целом строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов.

3.13. Пользователь, а равно привлекаемый им Подрядчик, на участке производства работ должны организовать пункт сбора мусора и организовать вывоз строительного мусора самостоятельно, а бытового мусора - с пункта сбора мусора в центральные мусоросборные контейнеры ежедневно.

3.14. Запрещается размещение пунктов сбора мусора со стороны главного фасада здания.

3.15. Замена центральных мусоросборных контейнеров должна проводиться по мере заполнения, но не реже одного раза в неделю.

3.16. Складирование мусора необходимо производить в специально отведенном месте (контейнер на участке Пользователя) и своевременно его вывозить.

3.17. Строительный материал аккуратно складировать, строго на своем участке, не загромождая основной проезд. Весь строительный материал, находящийся на стройплощадке, должен иметь организованный

вид хранения. За сохранность данного строительного материала несёт ответственность Пользователь

3.18. Проживание строителей на территории Земельного участка Пользователя возможно только при наличии бытовок, которые должны быть огорожены забором.

3.19. Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, -газо, водоснабжения и водоотведения) осуществляется согласно техническим условиям. Для получения технических условий застройщик должен обратиться в организацию, осуществляющую эксплуатацию сетей, к которым планируется подключение.

3.20. Пользователи обязуются неукоснительно соблюдать следующие правила:

- до начала строительства перевести растительный грунт из пятна застройки в специально установленное место складирования;
- по мере загрязнения производить уборку дороги в непосредственной близости с застраиваемым участком;
- учитывать и согласовывать все высотные отметки для привязки к коммуникациям;
- производить вырубку деревьев на территории Посёлка только при наличии оформленного порубочного билета.

#### **4. Пользование дорогами на территории Посёлка.**

4.1. Дороги на территории Посёлка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Посёлка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники осуществляется Управляющим только для выполнения 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, аварий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

4.2. В исключительных случаях возможен проезд и нахождение непродолжительное время на территории Посёлка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества Пользователей, а также для обеспечения процесса строительства.

4.3. Водители, паркующие автомобили на территории Посёлка, не должны загромождать пути проезда автотранспорта и дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка машин на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

4.4. В целях обеспечения безопасности Пользователей, а также иных лиц, находящихся на территории Посёлка, водители транспортных средств обязаны соблюдать скоростной режим (не более **20 км/час.**).

4.5. В целях соблюдения порядка на территории Посёлка, а также во избежание хищения материальных ценностей Пользователей, въезд и выезд грузового автотранспорта осуществляется только в сопровождении Пользователей или их доверенных лиц.

4.6. Въезд и выезд личного автотранспорта Пользователей осуществляется в автоматическом режиме.

#### **5. Мусор и отходы**

5.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющим заключается договор на обслуживание.

5.2. На территории Посёлка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей.

5.3. На территории Посёлка запрещается разжигать костры для уничтожения мусора, бытовых отходов, сухих деревьев и травы.

#### **6. Уборка и благоустройство территории**

6.1. Каждый Пользователь обязан следить за состоянием своего Земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку.

6.2. Механизированная уборка проезжей части улиц осуществляется силами Управляющего либо специализированной организацией, с которой заключается договор на обслуживание.

6.3. Уборка и благоустройство газонов и тротуаров общего пользования осуществляется Управляющим.

6.4. Пользователю запрещается сдвигать снег со своего Земельного участка на участки, принадлежащие иным юридическим и физическим лицам. Пользователю запрещается складировать снег за пределами своего Земельного участка. За нарушение условий настоящего пункта с Пользователя взыскивается штраф в размере 1 000 (одна тысяча) рублей.

#### **7. Домашние животные**

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 Посёлка.

7.1. Пользователь, на Земельном участке или в Жилом помещении которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья других Пользователей и их имущества, а также тишину и порядок.

7.2. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические и санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать и утилизировать отходы жизнедеятельности животных и пр.). Выгул домашних животных возможно осуществлять на территории собственного земельного участка Пользователя либо в специально отведенных для этого местах. Выгул домашних животных на улицах и территориях общего пользования ЗАПРЕЩЕН.

7.3. Содержание на территории Поселка диких животных и птиц, а также пресмыкающихся, регулируется особыми правилами и допускается только в границах отдельных охраняемых территориальных зон.

## **8. Контроль за шумом**

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное воздействие на здоровье и самочувствие людей.

8.1. В соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и Московской области не допускается нарушение тишины и покоя граждан в периоды:

- с 21:00 и до 08:00, а также с 13.00 до 15.00 - в будние дни;
- с 22:00 и до 10:00 - в выходные и праздничные дни;
- с 19:00 до 09.00, а также с 13.00 до 15.00 - в будние дни и по субботам, при проведении переустройства, перепланировки и ремонтных работ;
- круглосуточно в воскресенье - при проведении переустройства, перепланировки и ремонтных работ.

8.2. На территории Поселка запрещается использовать специальные звуковые сигналы на автомобилях, за исключением автотранспортных средств специальных служб, таких как пожарная, скорая медицинская помощь, полиция и других служб, устраняющих либо предотвращающих возникновение чрезвычайных и аварийных ситуаций.

8.3. Контроль за шумом осуществляется Управляющим самостоятельно либо совместно с Пользователями.

## **9. Рассмотрение жалоб**

9.1. В случае возникновения факта нарушения настоящих Правил каждый Пользователь или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу в адрес Управляющего, который может составить Акт и принять соответствующие меры. Жалоба должна быть представлена в письменном виде, и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение Правил.

## **10. Нормы поведения на территории Жилого комплекса**

**Запрещается:**

10.1. Нахождение лиц в состоянии алкогольного и/или наркотического опьянения на территории общего пользования.

10.2. Нахождение лиц в нижнем белье на территории общего пользования.

10.3. Ввоз на территорию Поселка и хранение взрывоопасных, пожароопасных, токсичных и сильно пахнущих веществ.

10.4. Ведение рекламной и агитационной деятельности на территории Поселка.

10.5. Проведение несогласованных с Управляющим культурно-массовых мероприятий, гуляний, концертов, музыкальных и световых шоу на территории Поселка.

10.6. Мойка автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов и двигателей на территории Поселка.

10.7. Несогласованное с Управляющим применение дуговых прожекторов, фейерверков и других световых пожароопасных эффектов (в том числе пиротехнических), которые могут привести к пожару.

10.8. Громкое прослушивание радио, музыки и речевых сообщений посредством вывода источника звука и самого звука, с помощью акустических и музыкальных систем:

- с 21.00 и до 08.00, а также с 13.00 до 15.00. - в будние дни;
- с 22.00 и до 10.00 - в выходные и праздничные дни.

## **11. Ответственность Пользователей**

11.1. При выявлении ущерба, причиненного Управляющему по вине Пользователей, а также их арендаторов (нанимателей) и гостей, Управляющий составляет Акт и определяет размер нанесенного ущерба. Не позднее 30 дней со дня оформления такого Акта Пользователь обязан возместить причиненный ущерб.

11.2. Каждый Пользователь несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил всеми лицами, находящимися на его Земельном участке или Жилом помещении.

11.3. Проживание Пользователей в другом месте, а также передача прав пользования Земельным участком или Жилым помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав Пользователя и не освобождают его от обязанностей, налагаемых законодательством, соглашением Пользователей или настоящими Правилами.

11.4. В случае несоблюдения настоящих Правил, в целях защиты прав и интересов всех Пользователей, а также иных лиц, проживающих на территории Поселка, Управляющий имеет право применять санкции к Пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение Правил.

**Перечень**  
**работ и услуг по настоящему Договору**

**С даты вступления в силу настоящего Договора:**

- 1.1. Организация круглосуточного контрольно-пропускного режима при въезде-выезде на территории Посёлка и организация патрулирования открытых для общего доступа территорий Посёлка.
- 1.2. Уборка территорий, включающих в себя дороги (в том числе подъездные дороги) обочины, элементы обустройства пути (дорожные знаки, парапетные ограждения, ливнестоки), пешеходные дорожки, тротуары и другие площадки.
- 1.3. Расчистка дорог и пешеходных дорожек в зимний период от снега.
- 1.4. Осуществление вывоза хозяйственно-бытового мусора от сборного пункта и его транспортировка к месту размещения. Обслуживание, ремонт и содержание в удовлетворительном состоянии площадки для сбора твёрдых бытовых отходов.
- 1.5. Организация круглосуточной работы диспетчерской службы по приёму заявок Пользователя и обеспечения дежурных смен в составе: диспетчер и электрик.
- 1.6. Организация и обеспечение работоспособности уличного освещения Посёлка, а также освещения пешеходных дорожек и декоративных подсветок.
- 1.7. Проведение мероприятий по озеленению и содержанию зелёных насаждений.
- 1.8. Борьба с вредителями и болезнями растений.
- 1.9. Обеспечение мероприятий по поливу зелёных насаждений.
- 1.10. Обеспечение проведения необходимых мероприятий по уходу за состоянием и внешним видом декоративных растений, высаженных в общедоступных местах и на улицах Посёлка.
- 1.11. Уборка территории от опавшей листвы.
- 1.12. Предоставление права пользования внутрипоселковыми дорогами и дорожными сооружениями, а также территориями, обустроенными для спорта и отдыха.
- 1.13. Обслуживание, ремонт и содержание полотна дорог, проездов, обочин, тротуаров, площадок и внутрипоселковых дорожных сооружений.
- 1.14. Обслуживание, ремонт и содержание инженерных сооружений Жилого комплекса «Павловы озёра», в том числе шлагбаумов, периметрального ограждения, выездных ворот и механизмов, административных зданий и контрольно-пропускных пунктов.
- 1.15. Подготовка территории Посёлка к Новогодним мероприятиям, новогоднее декорирование.
- 1.16. Расчистка пешеходных дорожек в зимний период.
- 1.17. Поддержание в состоянии нормальной эксплуатации, содержание, ремонт и обслуживание внутрипоселковых водоотводящих систем, сетей ливневой канализации и ливневых очистных сооружений.

**По мере ввода в эксплуатацию (начала функционирования) оборудования, сооружений, находящихся в зоне ответственности Управляющего:**

- 2.1. Проведение ландшафтных работ по благоустройству зон отдыха.
- 2.2. Проведение мероприятий по озеленению и содержанию зелёных насаждений, садово-парковых и рекреационных зон, устройство альпийских горок и цветников, в том числе: посадка, удаление, пересадка растений, покос, прополка, мероприятия связанные с уходом за газоном, внесение минеральных удобрений, уборка био-мусора (листвы, травы и прочее).
- 2.3. Проведение санитарных и формовочных стрижек деревьев и кустарников, топиарных форм, обрезка кустарников после цветения, уничтожение сорняков.
- 2.4. Стрижка и уход за живой изгородью со стороны фасадного ограждения Земельного участка в местах общего пользования при условии обеспечения возможности доступа к растениям.
- 2.5. Обустройство и содержание декоративных и противопожарных водоёмов, каналов и прилегающих к ним рекреационных территорий, чистка водоёмов и береговых линий от тины, ряски и т.п.
- 2.6. Подготовка растений к осенне-зимнему периоду (подготовка к укрытию, побелка, установка и обшивка каркаса), укрытие многолетних растений на зиму.
- 2.7. Устройство катков, детских горок, лыжни.
- 2.8. Обеспечение возможности проведения Новогодних и иных праздничных мероприятий на территориях, открытых для общего доступа.
- 2.9. Расчистка пешеходных дорожек в зимний период на территории пешеходных и парковых зон.
- 2.10. Ремонт и содержание детских площадок, спортивных площадок, инвентаря и оборудования.