

**ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ  
к участку №**

Свердловская область, Березовский городской округ

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**ООО «Европа»**, именуемое далее «Управляющая компания», в лице **Генерального директора Букина Валентина Ивановича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и **Гр. \_\_\_\_\_**, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (ная) по месту жительства по адресу:

\_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины, используемые в Договоре**

**Территория коттеджного посёлка «Европа»** - совокупность земельных участков собственников, в том числе и земли/места общего пользования (МОП), с находящимися на них объектами застройки и инфраструктуры. Территория коттеджного посёлка «Европа» расположена по адресу: Свердловская область, Березовский городской округ, территория поселка КП «Европа».

**Индивидуальный земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, расположенная в границах, приобретенная в собственность Собственником, на которой может быть расположен жилой дом и/или жилые строения, объекты вспомогательного использования.

**Собственник** – гражданин, либо юридическое лицо, имеющие законное право собственности, владения и пользования земельным участком.

**Земли/места общего пользования (МОП)** – не закрытые для общего использования земельные участки, принадлежащие разным частным лицам, расположенные в границах территории коттеджного посёлка «Европа», предназначенные для доступа к земельным участкам собственников, а также для размещения и обслуживания инфраструктуры поселка (дороги, проезды, детские площадки, скверы, парки и т.д.).

**Инфраструктура посёлка** - имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории коттеджного посёлка «Европа» потребностей собственников индивидуальных земельных участков в проезде, в организации отдыха и проживания на территории поселка.

К инфраструктуре коттеджного поселка «Европа», в частности относятся следующие объекты:

- Земли/места общего пользования (МОП);
- Колонки, колодцы в МОП, скважины в границах МОП,
- Заборы на территории коттеджного поселка «Европа».
- Газоны, деревья и кустарники в МОП;
- Здания и сооружения для охраны и обслуживания имущества на территории коттеджного поселка «Европа», предоставления коммунальных услуг и обеспечения безопасности;
- Оборудование (инженерные системы и сети), находящееся в местах общего пользования;
- иные объекты, расположенные на территории коттеджного поселка «Европа».

**Иные лица** – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся имуществом на территории коттеджного посёлка «Европа» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники

жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних), сотрудники, наниматели, арендаторы.

**Лицевой счет** – счет записи, по которому производятся начисления Управляющей компанией и на котором фиксируются платежи и суммы денежных средств, удержанные (списанные) в качестве оплаты за услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого собственника.

**Оборудование на территории поселка** - инженерные системы и сети на территории коттеджного посёлка «Европа», обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно, средства видеонаблюдения, контроля, шлагбаумы, ворота, наружное освещение, системы пожарной охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации коттеджного посёлка «Европа» в целом.

**Оборудование Собственника** - инженерные системы и сети собственника, приобретенные им за свой счет.

**Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»** - это официальный внутренний документ коттеджного посёлка «Европа», который регламентирует взаимоотношения и поведение собственников и иных лиц, обеспечивая комфортное и бесконфликтное проживание на территории коттеджного посёлка «Европа» (Приложение №1).

**Управляющая компания** – организация, осуществляющая управление объектами инфраструктуры на территории коттеджного посёлка «Европа» и обслуживание территории коттеджного посёлка «Европа».

**Коммунальные ресурсы** — это поставляемые сторонними организациями электрическая энергия и газ.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания, являясь собственником (арендатором, пользователем) объектов инфраструктуры, расположенных на территории коттеджного посёлка «Европа», принимает на себя обязательства собственными силами или с привлечением третьих лиц, по их обслуживанию, а также обслуживанию самой территории посёлка, и предоставление результатов такого обслуживания в пользование Собственнику, а Собственник оплачивает услуги Управляющей компании в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

1.2. Обязательства Управляющей компании включают в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в 1.6. настоящего договора.

Управляющая компания вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по настоящему договору.

Границы ответственности Управляющей компании по обслуживанию объектов инфраструктуры Посёлка устанавливаются в Актах разграничения ответственности, которые подписываются Управляющей компанией с монополистами и поставщиками услуг и/или с Собственником.

1.3. Размер платы Собственника за услуги Управляющей компании оговорены сторонами в Приложении № 2, определяются ежегодно и включают в себя в том числе:

1.3.1. Компенсационные платежи, возмещающие расходы Управляющей компании на оплату потребленных ресурсов естественных монополий.

1.3.2. Эксплуатационные платежи на содержание, техническую эксплуатацию и развитие инфраструктуры посёлка.

1.3.3. Плата за услуги самой Управляющей компанией (в том числе (но не исключительно) охрана, вывоз мусора, уборка территории, чистка дорог, диспетчерское обслуживание, плату за возмездное пользование объектами инфраструктуры и т.д).

1.4. Земельный участок собственника находится на территории коттеджного посёлка «Европа», площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Земельный участок»).

1.5. В целях реализации заключенного между Сторонами договора стороны принимают **Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»**, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**1.6. Управляющая компания обязуется оказывать следующие услуги:**

1.6.1. Услуга по организации сохранности объектов инфраструктуры поселка, пропускного режима на территорию поселка. В объем указанной услуги не входит охрана оборудования и имущества Собственника.

1.6.2. Услуга по вывозу твердых бытовых отходов (за исключением строительного мусора), в том числе установка контейнеров на специально оборудованных площадках исходя из норм накопления твердых бытовых отходов.

1.6.3. Услуга по организации диспетчерского обслуживания включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

1.6.3.1. Управляющая компания обеспечивает прием заявок диспетчером на локализацию аварий в пределах границ ответственности Управляющей компании.

1.6.3.2. Диспетчером осуществляется информирование Собственника об авариях, планово-профилактических работах, мероприятиях, собраниях, изменениях в **Правилах проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа».**

1.6.4. Услуга по контролю за эксплуатацией, техническим обслуживанием и развитием инфраструктуры Поселка включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

1.6.4.1. Контроль за техническим обслуживанием и ремонтом;

1.6.4.2. Подготовка оборудования Поселка к сезонной эксплуатации.

1.6.4.3. Контроль за освещением дорожной сети Поселка;

1.6.4.4. Услуга по уборке и благоустройству Поселка:

в летний период:

- Уборка МОП от бытового мусора;
- Выкос травы в МОП (в том числе обочинах дорог, проездов);
- Уборка контейнерных площадок;
- Озеленение МОП.

в зимний период:

- Уборка снега в МОП в следующем порядке: 1 – подъездная дорога, 2- внутрипоселковые дороги.
- Уборка контейнерных площадок.

1.6.5. Дополнительные услуги, заказываемые и оплачиваемые Собственником дополнительно в индивидуальном порядке, включают в себя выполнение Управляющей компанией следующих услуг:

1.6.5.1. Уборка территории индивидуального земельного участка Собственника от снега;

1.6.5.2. Покос травы на индивидуальном земельном участке Собственника;

1.6.5.3. Организация вывоза строительного мусора Собственника;

1.6.5.4. Монтаж ограждений;

1.6.5.5. Работы по монтажу и обслуживанию оборудования собственника.

1.6.5.6. Иные услуги по согласованию.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **ПРАВА СОБСТВЕННИКА:**

2.1. Собственник вправе с момента заключения настоящего договора пользоваться объектами инфраструктуры Поселка.

2.2. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, подключиться к оборудованию Поселка и пользоваться им в целях получения коммунальных ресурсов;

2.3. Получать от Управляющей компании Услуги, указанные в пункте 1.6. настоящего Договора, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

### **ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА:**

**При подключении к Инженерным сетям Поселка.**

2.4. По мере возникновения потребности и до момента проектирования застройки земельного участка

Собственник обращается в Управляющую компанию для получения ТУ для подключения к оборудованию коттеджного поселка «Европа». Порядок подключения устанавливается **Правилами проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»**.

К дате подключения, Собственник самостоятельно и за свой счет должен обеспечить готовность своего оборудования и при необходимости обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя в месте проведения работ.

2.5. Собственник несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию своего оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание его в надлежащем состоянии. Ремонт оборудования Собственника до Точки присоединения к оборудованию Поселка производится Собственником и за его счет.

#### **При проведении ремонтных и строительных работ.**

2.6. При проведении ремонтных и строительных работ Собственник обязуется соблюдать **Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»**. За неисполнение Правил Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией, контролирующими организациями и иными лицами, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

#### **Собственник также обязуется:**

2.7. С момента подписания настоящего Договора, в том числе (но, не ограничиваясь): соблюдать **Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»**, соблюдать правила производства строительно-монтажных работ и обеспечить соблюдение этих правил иными лицами.

2.8. В надлежащие сроки и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей компании.

2.9. Надлежащим образом исполнять обязанности Собственника при использовании Объектов инфраструктуры поселка Поселка, установленные настоящим Договором и приложениями к нему.

2.10. Бережно относиться к объектам инфраструктуры поселка. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам инфраструктуры и/или оборудованию или угрозы нанесения такого ущерба сообщить Управляющей компании.

2.11. Соблюдать чистоту на земельных участках общего пользования.

2.12. Складывать твердые бытовые отходы в общий контейнер для твердых бытовых отходов. Не допускать сброс в общий контейнер (складирование рядом с ним) строительного и иного (небытового) негабаритного мусора. Вывоз строительного, негабаритного и иного небытового мусора осуществлять самостоятельно за свой счет.

2.13. Иметь на заборе около калитки либо на видимом углу дома табличку с адресом дома.

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

2.15. Не производить перенос приборов учета и иного оборудования поселка.

2.16. Не чинить препятствий к осуществлению Управляющей компанией деятельности по эксплуатационному обслуживанию инфраструктуры поселка, управлению объектами.

2.17. Не осуществлять подсоединение своего оборудования в нарушение схемы подключения (присоединения) и выданных ТУ;

2.18. Возместить ущерб, причиненный инфраструктуре Поселка в результате неправильной эксплуатации оборудования устройств, механизмов и т.п., находящихся в ведении Собственника.

#### **ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

2.19. С момента подписания настоящего Договора у Управляющей компании возникают права в соответствии с настоящим Договором, в том числе (но, не ограничиваясь): получать от Собственника плату, привлекать к ответственности Собственника за несоблюдение условий настоящего Договора.

2.20. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ;

2.21. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за услуги;

2.22. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

#### **ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

2.23. Обеспечить своевременную оплату за потребленные коммунальные ресурсы естественным монополиям.

2.24. Предоставить Собственнику право пользования оборудованием Поселка в пределах максимальных пропускных характеристик.

2.25. Предоставить Собственнику право пользования объектами инфраструктуры Поселка;

- 2.27. Обслуживать Объекты инфраструктуры;
- 2.28. Рассматривать поступившие от Собственника жалобы и предложения и принимать необходимые и возможные меры по их разрешению;
- 2.29. Выставлять Собственнику в порядке, предусмотренном настоящим Договором Счета за оказанные услуги.
- 2.30. Своевременно извещать Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.31. Осуществлять контроль качества выполнения услуг по обслуживанию Поселка в случае выполнения соответствующих работ иными лицами (подрядными организациями).

### **3. СТРУКТУРА ОПЛАТЫ, СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

- 3.1. Оплата газа, потребленного Собственником, производится Собственником напрямую газоснабжающей организации, в соответствии с заключенным договором газоснабжения между Собственником и газоснабжающей организацией.
- 3.2. Оплата электроэнергии ИПУ, потребленной Собственником производится Собственником напрямую электроснабжающей организацией в соответствии с показаниями счетчика (ИПУ) Собственника в соответствии с заключенным договором электроснабжения между Собственником и сетевой организацией.
- 3.3. Оплата электроэнергии МОП, производится Собственником напрямую Управляющей компанией. Размер платы за электроэнергию в МОП определяется ежемесячно на основании актов АО «ЭнергосбыТ Плюс» за вычетом показаний ИПУ пропорционально принадлежащей собственнику площади земельного участка по следующей формуле:
- $$\text{(Сумма акта за месяц - сумма ИПУ за месяц) / площадь (кв.м.) всех земельных участков принадлежащих собственникам расположенных на территории поселка * на площадь (кв.м.) земельного участка собственника = плата за э/э МОП.}$$
- 3.4. Размер платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, согласовывается Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 3.5. Плата за услуги начинается начисляться с 01 сентября 2016 года.
- 3.6. В случае, расторжения договора размер платы за пользование земельными участками общего доступа согласован сторонами в Приложении № 2.
- 3.7. Тарифы, утвержденные региональной службой по тарифам, применяются автоматически без согласования с Собственником.
- 3.8. Стороны пришли к соглашению, что изменение платы за услуги, предусмотренных настоящим Договором, возможно в одностороннем порядке Управляющей компанией, но не чаще, чем один раз в год и не более чем на размер инфляции образовавшийся в Свердловской области по итогам года (Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики). В этом случае Управляющая компания обязана письменно известить Собственника об изменении платы не позднее, чем за 10 календарных дней до ее изменения. Новая плата применяется сторонами в расчетах с даты указанной в извещении.
- 3.9. Размер платы за первый год обслуживания устанавливается до 31 декабря 2016 года.
- 3.10. В случае если в течение действия настоящего договора, собственник произведет действия по разделению (соединению, выделению) своего индивидуального земельного участка, то условия настоящего договора распространяются на вновь образованные земельные участки до момента заключения нового договора.

### **4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

- 4.1. Управляющая компания подготавливает Собственнику счет (далее «Счет на оплату»), в котором указывает размер платы, подлежащей внесению Собственником за соответствующий месяц.
- 4.2. Оплата услуг по настоящему договору должна быть произведена Собственником в наличном или безналичном порядке не позднее 10-го числа текущего месяца (далее «Срок оплаты»).
- 4.3. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, нежели установлено в Счете на оплату, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период.
- 4.4. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в счете на оплату за данный месяц, то Собственник считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.5. Если к моменту составления соответствующего счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Счете на оплату, Управляющая компания вправе произвести перерасчет с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в счет на оплату за следующий месяц.

4.6. Неиспользование Собственником индивидуального земельного участка не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.

4.7. Оплата за дополнительные услуги по письменной заявке Собственника осуществляется на условиях 100 % предварительной оплаты.

4.8. Стороны договорились что суммы, поступающие на счет Управляющей компании независимо от назначения платежа, засчитываются в первую очередь в счет оплаты ранее возникшей задолженности по основному долгу, во вторую очередь в счет оплаты неустойки, в третью очередь – в счет иных платежей.

## 5. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

5.1. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) Управляющей компанией производится без подготовки Акта выполненных работ (оказанных услуг). Основанием для оплаты является Счет на оплату, выставленный Собственнику и не предоставления в письменном виде Собственником в течение 5-ти календарных дней по окончании текущего месяца своих письменных возражений. Оплата Счета и/или не направления в письменном виде своих возражений в Управляющую компанию, является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей компанией качественно и в срок и что претензии к Управляющей компании отсутствуют.

5.2. При наличии претензий к качеству услуг Собственник должен обратиться в письменном виде в Управляющую компанию в течение 5-ти календарных дней по окончании текущего месяца.

5.3. В случае получения в установленный срок возражений Собственника, Управляющая компания обязана исправить замечания в течение 10 дней с момента получения возражений или произвести перерасчет в этот же срок за оказываемые услуги или предоставить в этот же срок мотивированный письменный отказ.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки.

### 6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае нарушения срока внесения платы, предусмотренного п. 4.2. настоящего договора, Собственник оплачивает Управляющей компании пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки. Управляющая компания имеет право не начислять пеню за просрочку платежа.

6.2.2. В случае наличия задолженности по оплате услуг Управляющей компанией, свыше 2000 рублей, Управляющая компания вправе ограничить Собственнику право пользования инфраструктурой поселка до полного погашения задолженности.

6.2.3. В случае возникновения по вине Собственника чрезвычайной ситуации, угрожающей жизни, здоровью людей, экологическому благополучию посёлка (пожар, несанкционированный выброс ТБО, ЖБО в МОП и др.), Собственник возмещает Управляющей компании расходы, понесенные ей для устранения возникшей ситуации. Расходы должны быть возмещены Собственником в течение пяти дней с момента получения требования.

6.2.4. В случае нарушения Собственником и/или иными лицами **Правил проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»** Собственник обязан по требованию Управляющей компании устранить допущенное нарушение.

В случае отказа Собственника добровольно выполнить требование, УК праве организовать работы по устранению нарушения и/или возмещению ущерба за счет собственных средств, с последующей компенсацией затрат за счет Собственника. Собственник обязан компенсировать УК подтвержденные затраты (убытки), которые она понесла, в связи с устранением допущенного нарушения и/или его последствий. Собственник, допустивший нарушение, вправе ознакомиться с документами, подтверждающими расходы, понесенные УК. Собственник обязан возместить расходы, понесенные УК в течение 3- банковских дней с момента получения требования.

6.2.5. В случае наложения на УК денежного взыскания в связи с действиями Собственника или их доверенных лиц, членов семьи, Собственник обязан компенсировать УК сумму взыскания в течение 3- банковских дней с даты получения требования.

### **6.3. Ответственность Управляющей компании:**

6.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору. Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера платы за услуги, согласованные Сторонами в настоящем договоре.

6.3.2. Управляющая компания не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Собственник с использованием оборудования Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными компаниями 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;

## **7. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ**

7.1. В случае наступления необходимости в проведении каких-либо планово-профилактических, ремонтных работ в отношении Объектов инфраструктуры Поселка (далее «Ремонтные работы»), Управляющая компания вправе на срок, необходимый для проведения указанных работ, временно ограничить право пользования Собственника Объектами инфраструктуры поселка, в отношении которых проводятся ремонтные работы.

В случае каких-либо аварий право пользования Собственника Объектами инфраструктуры, в отношении которых наступил аварийный случай, временно приостанавливается без каких-либо уведомлений исключительно на период, необходимый для устранения соответствующей аварии.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор может быть изменен/дополнен/расторгнут по соглашению Сторон или в случае установленных настоящим договором и законом, а также по решению суда.

8.3. В случае прекращения права собственности Собственника на земельный участок (продажа, дарение и т.д.) настоящий договор считается прекращенным с даты внесения в ЕГРП записи о прекращении права собственности Собственника. В этом случае начисление платы за услуги производится управляющей компанией до даты внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до 31 декабря 2017 года. В случае если за 10 дней до даты окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, то договор считается пролонгированным на каждый последующий год. Настоящий договор распространяет свои действия на отношения сторон возникшие с 01 сентября 2016 года.

9.2. В случае возникновения спора/разногласий относительно исполнения Сторонами условий настоящего Договора заинтересованная Сторона вправе, обратиться с иском суд.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по следующим почтовым адресам (далее «Почтовые адреса») собственника:

---

10.1.1. Электронная почта/телефон Собственника:

---

10.1.2. В случае изменения у какой-либо стороны Почтового адреса/Электронной почты, Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении. До момента такого уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

В случае неполучения почтовой корреспонденции, любые извещения считаются, доставлены Собственнику на 6 календарный день с момента отправки.

Собственник обязан обеспечить возможность связи с ним (по телефону, посредством email и пр) и передачи официальной информации. При изменении персональных данных (фамилия, имя, отчество), адреса регистрации, телефонов, e-mail письменно сообщить об этом сотрудникам УК, в течение 3 дней с момента этих изменений.

10.2. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10.3. Права и обязанности по настоящему договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного

согласия другой стороны.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение №1. Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа».  
Приложение №2. Размер стоимости услуг по договору обслуживания.

#### **ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **Управляющая компания:**

Юридический адрес:

623703, Свердловская обл., г. Березовский, ул. Транспортников, дом 41, оф.9

ИНН 6678068737, КПП 667801001

ОГРН 1169658016175

р/с 40702810516540031445

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674, в Уральский Банк ПАО «Сбербанк»

##### **Генеральный директор ООО «Европа»**

\_\_\_\_\_  
**В.И. Букин**

**м.п.**

##### **Собственник:**

\_\_\_\_\_  
подпись ФИО

Тел: \_\_\_\_\_

## ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ЕВРОПА»

**Цель правил:** комфортное (не доставляющее неудобств) соседство в коттеджном поселке «Европа». Под словом «соседство» мы понимаем не только ваших соседей справа и слева, но и территорию всего поселка, которая тоже может стать ВАШИМ участком. Для этого мы предлагаем Вам принять правила, соблюдая которые, вы получаете взамен удобство проживания, теплую атмосферу внутри поселка и добрые отношения с соседями. Обеспечение равных прав для всех Собственников при застройке земельных участков, минимизация конфликтных ситуаций между правообладателями земельных участков в процессе их освоения, создание условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм, обеспечение работоспособности инженерных систем коттеджного поселка «Европа», реализация генерального плана застройки территории и создание единого архитектурного образа, что создаст условия для комфортного проживания жителей.

### Термины и определения

**Территория коттеджного посёлка «Европа»** - совокупность земельных участков собственников, в том числе и земли/места общего пользования (МОП), с находящимися на них объектами застройки и инфраструктуры. Территория коттеджного посёлка «Европа» расположена по адресу: Свердловская область, Березовский городской округ, территория поселка КП «Европа».

**Индивидуальный земельный участок** - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, расположенная в границах, приобретенная в собственность Собственником, на которой может быть расположен жилой дом и/или жилые строения, объекты вспомогательного использования.

**Собственник** – гражданин, либо юридическое лицо, имеющие законное право собственности, владения и пользования земельным участком.

**Земли/места общего пользования (МОП)** – не закрытые для общего использования земельные участки, принадлежащие разным частным лицам, расположенные в границах территории коттеджного посёлка «Европа», предназначенные для доступа к земельным участкам собственников, а также для размещения и обслуживания инфраструктуры поселка (дороги, проезды, детские площадки, скверы, парки и т.д.).

**Инфраструктура посёлка** - имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории коттеджного посёлка «Европа» потребностей собственников индивидуальных земельных участков в проезде, в организации отдыха и проживания на территории поселка.

К инфраструктуре коттеджного поселка «Европа», в частности относятся следующие объекты:

- Земли/места общего пользования (МОП);
- Колонки, колодцы в МОП, скважины в границах МОП,
- Заборы на территории коттеджного поселка «Европа».
- Газоны, деревья и кустарники в МОП;
- Здания и сооружения для охраны и обслуживания имущества на территории коттеджного поселка «Европа», предоставления коммунальных услуг и обеспечения безопасности;

- Оборудование (инженерные системы и сети), находящееся в местах общего пользования;
- иные объекты рас положенные на территории коттеджного поселка «Европа».

**Иные лица** – граждане, которые находятся, пользуются земельным участком и (или) ведут на нем работы при наличии соответствующего разрешения или поручения собственника земельного участка, в том числе любые другие лица постоянно, либо временно пользующиеся имуществом на территории коттеджного посёлка «Европа» для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц, собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей (включая несовершеннолетних), сотрудники, наниматели, арендаторы.

**Лицевой счет** – счет записи, по которому производятся начисления Управляющей компанией и на котором фиксируются платежи и суммы денежных средств, удержанные (списанные) в качестве оплаты за услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого собственника.

**Оборудование на территории поселка** - инженерные системы и сети на территории коттеджного посёлка «Европа», обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно, средства видеонаблюдения, контроля, шлагбаумы, ворота, наружное освещение, системы пожарной охранной и иной сигнализации, автоматизации доступа и тарификации, телекоммуникации, сети водо-, газо- и электроснабжения, трансформаторная и газораспределительная подстанции, узлы учета, и т.п., а также приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации коттеджного посёлка «Европа» в целом.

**Оборудование Собственника** - инженерные системы и сети собственника, приобретенные им за свой счет.

**Правила проживания, землепользования и застройки в коттеджном посёлке «Европа»** - это официальный внутренний документ коттеджного посёлка «Европа», который регламентирует взаимоотношения и поведение собственников и иных лиц, обеспечивая комфортное и бесконфликтное проживание на территории коттеджного посёлка «Европа» (Приложение №1).

**Управляющая компания** – организация, осуществляющая управление объектами инфраструктуры на территории коттеджного посёлка «Европа» и обслуживание территории коттеджного посёлка «Европа».

**Коммунальные ресурсы** — это поставляемые сторонними организациями электрическая энергия и газ.

## **I. Общие положения**

1.1. Настоящее Правила определяют порядок пользования объектами инфраструктуры, МОП и другим имуществом - собственниками индивидуальных земельных участков и иными лицами в пределах территории коттеджного поселка «Европа».

1.2. Данные Правила относятся ко всем лицам, находящимся на территории коттеджного поселка «Европа».

## **II. Организация застройки территории коттеджного поселка «Европа»**

2.1. Организация застройки территории коттеджного поселка «Европа» осуществляется в соответствии с проектами планировки и застройки территории.

2.2. Территория коттеджного поселка «Европа» предусматривает санитарно-защитные зоны для инженерных коммуникаций, в соответствии с СанПиНом.

2.3. По границе поселка на территории коттеджного поселка «Европа» предусмотрено ограждение (забор) в соответствии с техническим решением. Изменение части ограждения (забора) возможно по согласованию с Управляющей компанией.

2.4. На улицах и проездах территории коттеджного поселка «Европа» предусмотрено наружное освещение.

## **III. Общие правила пользования землями и инфраструктурой на территории коттеджного поселка «Европа».**

### **3.1. Собственники и иные лица обязаны:**

3.1.1. Бережно относиться к инфраструктуре коттеджного поселка «Европа», не допускать ее порчи и предпринимать всевозможные меры к ее сохранности.

3.1.2. Не производить действий, которые приводят или могут привести к повреждению источников питьевой воды, дорог и их обочин, дренажных систем, столбов, проводов, заборов, других объектов инфраструктуры коттеджного поселка «Европа», а также имущества других собственников.

3.1.3. Не использовать на территории коттеджного поселка «Европа» для доставки грузов следующие автомобили:

- ✓ Длинномерный транспорт (а/м с полуприцепами и прицепами)
- ✓ Любые виды миксеров грузоподъемностью свыше 8 м<sup>3</sup>.
- ✓ Самосвалы грузоподъемностью свыше 10 тонн.

3.1.4. Перемещаться по территории коттеджного поселка «Европа» на автомобилях, мотоциклах, мопедах и других видах транспорта по улицам – со скоростью, согласно дорожным знакам.

3.1.5. Не форсировать двигатели транспортных средств в период с 21.00 до 9.00, в темное время суток не пользоваться дальним светом фар.

3.1.6. Не размещать надписи и объявления на столбах, воротах, заборах и прочих объектах инфраструктуры на территории коттеджного поселка «Европа».

3.1.7. Не хранить и не разрешать хранение стройматериалов, удобрений, земли, мусора или каких-либо других предметов на территории общего пользования, включая обочины дорог и проездов за исключением специально отведенных для этих целей площадок временного хранения, если такие площадки будут отведены по решению управляющей компании. Завезенные строительные материалы и удобрения должны быть убраны с дороги, а проезд по дороге освобожден немедленно.

3.1.8. Не выбирать землю и/или торф на землях общего пользования.

3.1.9. Не засорять находящиеся на территории и за её пределами водоемы (в том числе искусственные, пожарные).

3.1.10. Не мыть автомобили и любые другие предметы в водоемах, в МОП и в прочих искусственно созданных водоемах.

3.1.11. Не размещать принадлежащие индивидуальному собственнику автомашины, прицепы, лодки и другие средства транспорта вне территории индивидуального участка.

3.1.12. Не устраивать свалки и не засорять прилегающие к территории коттеджного поселка «Европа» площади (луга, поля, гидромелиоративные каналы, лес, водоемы, дороги и т.д.).

3.1.13. Не использовать на территории коттеджного поселка «Европа» огнестрельное оружие и пневматическое оружие.

3.1.14. Не разжигать костры на территории МОП и не сжечь мусор.

3.1.15. Не загружать контейнеры, предназначенные для бытовых отходов строительным мусором. Строительный мусор вывозить индивидуально.

3.1.16. На территории коттеджного поселка «Европа» и за его пределами не организовывать свалки отходов.

## **3.2. Пользование дорогами.**

3.2.1. Дороги на территории коттеджного поселка «Европа» предназначены для проезда легкового автотранспорта, а также грузового транспорта за исключением автомобилей и спецтехники согласно п.3.1.3. настоящих правил.

3.2.2. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории коттеджного поселка «Европа», возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном Законом административном порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

3.2.3. Запрещается стоянка, парковка автомобилей на территории МОП, в том числе газонах, на аллеях, детских и спортивных площадках, кортах, на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах и т.д., за исключением специально отведенных мест.

3.2.4. Парковать автомобили разрешается только на территории своего индивидуального участка или на прилегающей территории, съезде с внутриселковой дороги к участку (место между дорогой и домом).

3.2.5. Водители, остановившие автомобили на территории коттеджного поселка «Европа», не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

3.2.6. При движении по территории коттеджного поселка «Европа» собственник земельного участка и иные лица обязаны соблюдать на территории коттеджного поселка «Европа» Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке.

3.2.7. Собственнику земельного участка и иным лицам запрещается передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на территорию МОП.

3.2.8. На территории коттеджного поселка «Европа» не допускается учебная езда.

3.2.9. Уборка (очистка) съезда с дороги общего пользования на индивидуальный земельный участок осуществляется силами и средствами собственника земельного участка или с помощью привлекаемых собственником земельного участка подрядных организаций.

### **3.3. Содержание и разведение животных**

3.3.1. Собственник, на участке и/или в доме которого содержится животное, обязан обеспечить условия его содержания (санитарно-эпидемиологические и ветеринарно-санитарные нормы и правила), гарантирующие безопасность жизни и здоровья других собственников земельных участков и иных лиц, их животных и имущества, а также тишину и порядок.

**3.3.2. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории коттеджного поселка «Европа», запрещено:**

- ✓ Разведение любых собак, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных, в том числе для получения шкур и мяса;
- ✓ Содержание собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных.
- ✓ Выгуливать животных на территории МОП коттеджного поселка «Европа» без сопровождающего.
- ✓ Появляться с животными в местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного опьянения или детям младше 14 лет;
- ✓ Спускать животное с поводка или снимать с него намордник;
- ✓ Выбрасывать труп павшего животного или производить самостоятельное его захоронение на территории коттеджного поселка «Европа».

**3.3.3. Владельцы животных обязаны:**

- ✓ При выгуле животных и в границах земельного участка Собственника обеспечивать тишину - с 21 часа вечером и до 9 часов утра;
- ✓ Выгул собак разрешается только на поводке. В местах скопления людей владелец обязан взять собаку на короткий поводок, а на крупных собак надеть намордник.
- ✓ Если животное оставило экскременты на территории коттеджного поселка «Европа», они должны быть убраны владельцем животного немедленно.
- ✓ Не оставлять животных без присмотра на территории коттеджного поселка «Европа».

## **IV. Общие правила пользования индивидуальными участками. Освоение индивидуальных участков.**

4.1 Собственник участка вправе самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием, осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений;

**4.2. На индивидуальных участках собственники и иные лица обязаны:**

4.2.1. Соблюдать общественный порядок и нести ответственность за его соблюдение иными лицами, использующими участок и гостями.

4.2.2. Соблюдать требования СНИП, САНПиН касающиеся правил застройки и землепользования, посадки деревьев.

4.2.3. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию почв.

4.2.4. В соответствии со ст. 42 ЗК РФ сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки.

4.2.5. Защищать деревья от болезней и вредителей, не допуская заражения соседних деревьев.

4.2.6. Соблюдать правила п.3.3. и п 4.3

4.2.7. Не производить сильный шум, не совершать и не допускать совершение каких-либо действий, нарушающих права или комфорт других собственников. Не вести строительные работы и производить иной шум в период с 21.00 до 9.00 утра.

4.2.8. Содержать в чистоте и порядке забор вокруг индивидуального участка. Не размещать рекламную и прочую информации на лицевой стороне и/или выше уровня любых заборов, а также деревьях, кустарниках и иных сооружениях.

4.2.9. Не допускать складирования на участке бытовых отходов, регулярно осуществляя их вывоз до мусорных контейнеров на территории коттеджного поселка «Европа». Не производить сжигание бытового мусора на участке.

4.2.10. За свой счет вывозить и утилизировать крупногабаритный бытовой и строительный мусор или с помощью привлекаемых собственником земельного участка подрядных организаций.

4.2.11. Не допускать слива бытовых стоков, небиологических отходов, сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на соседние участки или в дренажные каналы, проходящие по территории МОП.

4.2.12. Не использовать индивидуальные земельные участки в коммерческих целях.

### **4.3. Противопожарные мероприятия.**

Каждый собственник земельного участка и иные лица обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, в частности:

4.3.1. Не хранить в постройках и на территории участка взрывчатых и легковоспламеняющихся материалов, за исключением горючего для бытовой, садовой техники, хранящегося в специально оборудованном пожаробезопасном месте.

4.3.2. Не разводить открытый огонь для сжигания мусора. Регулярно выкашивать, собирать и вывозить траву, для устранения угрозы возникновения или распространения возгораний в пожароопасные периоды.

4.3.3. Иметь на участке простейший противопожарный инвентарь, а также огнетушители в зависимости от защищаемой площади дома.

4.3.4. Не разрешать детям пользоваться спичками, зажигалками и играть с огнем, разводить костры. Не разводить костры для жарки продуктов в ветреную и сухую погоду.

4.3.5. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону **112** в пожарную службу и в Управляющую компанию;
- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;
- оказывать содействие пожарной службе при тушении пожара.

### **4.4. Освоение индивидуального участка**

4.4.1. В рамках данных Правил понятие «освоение земельного участка» включает минимально следующее:

- Устройство забора на индивидуальном земельном участке;
- Устройство въезда/съезда на индивидуальный участок, согласно ТУ Управляющей компанией;
- Устройство подключения оборудования собственника к оборудованию поселка согласно ТУ Управляющей компанией.
- Возведение на участке строения(ий);
- Регулярный осмотр и удаление древесно-кустарниковой и сухой растительности.
- Размещение биотуалетов на период строительства и места для сбора мусора.

4.4.2. В рамках данных Правил понятие «уход за участком» включает минимально следующее:

- Поддержание участка в состоянии санитарной и пожарной безопасности;
- Содержание в исправном состоянии всех строений, сооружений и прочих объектов, находящихся на участке, в том числе временных;
- Регулярный вывоз ЖБО, бытовых отходов, крупногабаритного и строительного мусора.
- Утилизация пищевых отходов, хранение удобрений и пр., исключаящее неудобство для соседей.

4.4.3. Участок должны быть огорожен. Допускается устройство ограждений, которые могут быть визуально не прозрачными. Материал ограждения выбирается собственниками самостоятельно.

Ограждения, выполненные из дерева, должны быть окрашены и обработаны защитными составами. На ограждении запрещено устанавливать колючую поволоку. Границы участка должны лежать с внешней стороны от забора.

Возможно устройство общего ограждения (забора) между смежными участками, по договоренности и за счет средств собственников таких участков..

## **V. Порядок строительства объектов индивидуального пользования на индивидуальных участках.**

5.1 Застройка индивидуального участка собственник ведет на основании индивидуального проекта с учетом геологических изысканий.

Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются собственником самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, генеральным планом застройки коттеджного поселка «Европа», настоящими Правилам и в соответствии со всеми действующими нормами, требованиями и правилами, ТУ.

5.2. При застройке земельного участка собственник руководствуется действующим законодательством, в том числе (но не исключительно):

- ✓ Градостроительным Кодексом Российской Федерации;
- ✓ СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"
- ✓ Земельным Кодексом РФ;
- ✓ СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства";
- ✓ СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные"
- ✓ ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- ✓ СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений";
- ✓ МДС 40-2.2000 "Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов";
- ✓ СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб";
- ✓ Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства";
- ✓ ФЗ № 257 от 08.11.2007 года "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности";
- ✓ СНиП 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территории населенных мест";
- ✓ МДС 40-2.2000, «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение)»
- ✓ Правилами землепользования и застройки Березовского городского округа.
- ✓ иными нормативными правовыми актами;

5.3. Перед началом застройки земельного участка собственнику необходимо согласовать план застройки земельного участка в соответствии с законодательством РФ, а также оборудовать за свой счет съезд/въезд на индивидуальный участок с дороги общего пользования в соответствии с ТУ выданными Управляющей компанией, путем закладки в водоотводную канаву металлической трубы (диаметром не менее 300 мм.) в один уровень с дорогой общего пользования. Покрытие съезда/въезда производить аналогично покрытию дороги общего пользования.

При заключении договора со строительной организацией или частной бригадой, собственник (заказчик) обязан известить об этом Управляющую компанию. Собственнику и ответственному представителю подрядчика необходимо расписаться в обязательстве об исполнении настоящих Правил.

Ответственный представитель подрядчика обязан известить других членов бригады о действующих правилах. При нахождении на территории коттеджного поселка «Европа» сотрудники подрядчика должны иметь на руках документ (разрешение, поручение и пр.) за подписью собственника участка, содержащий персональные данные доверенных лиц и описание работ, которые они вправе выполнять на участке собственника.

На период проведения работ, сотрудникам подрядчика (членами бригад) запрещается:

- пользоваться инфраструктурой и оборудованием коттеджного поселка «Европа», а также посещать леса вблизи поселка и на территории поселка
- купаться в озерах и прочих искусственных источниках и водоёмах на территории поселка
- ходить за грибами, ягодами.
- жечь костры и курить в лесах
- гулять по территории поселка, вне места проведения работ.
- распивать спиртные напитки на территории поселка и/или находиться в нетрезвом состоянии
- собираться на других индивидуальных участках, вне места проведения работ
- собираться в местах общего пользования, вне места проведения работ.

5.4. Высота индивидуальных жилых домов и строений, не должна превышать 3-х этажей, не считая цокольного этажа. При определении этажности надземной части здания, в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный. Высота зданий не более 20 метров. Понятие "индивидуальный

жилой дом" в соответствии с ч.3 ст.48, п.1 ч.2 ст.49 Градостроительного кодекса, распространяется на все индивидуальные жилые дома независимо от разрешенного использования земельных участков, на которых такие дома расположены, и вида территориальной зоны.

5.5. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.

5.6. Жилые дома и строения должны быть выполнены по возможности из негорючих материалов, в случае выполнения строений из калиброванного бруса, бревна, строение должно быть обработано соответствующими огнезащитными составами. Правила противопожарной безопасности между жилыми зданиями и строениями в соответствии с ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ и СП 42.13330.2011.

5.7. Минимальные расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- ✓ жилого дома (или строения) – 3 м.;
- ✓ других построек – 1 м., допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию;

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок

5.8. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок, а также вывод сточных и хозяйственных вод и сброс химических веществ на территорию других собственников и мест общего пользования.

5.9. При проведении благоустройства участка разрешается устраивать подсветку сооружений и освещение территории. Применяемое для этого оборудование должно быть размещено так, чтобы не освещать территорию соседних участков, без согласования с собственниками этих участков.

5.10. По мере загрязнения, собственник обязан производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным участком.

5.11. Весь грунт из-под котлована от фундамента может быть временно складирован только в границах индивидуального участка и вывезен за счет собственника. Весь строительный материал необходимо складировать только в границах земельного участка Собственника и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность собственник. Вывоз строительных материалов производится только в светлое время суток.

5.12. Движение грузового и легкового автотранспорта осуществляется строго по территории постоянных дорог. Стоянка машин, чистка и промывка спецтехники, осуществляются на территории индивидуального участка. Погрузка и выгрузка материалов также осуществляются исключительно на территории индивидуального участка собственника. Если такие работы нужно производить с мест общего пользования, то это только с разрешения Управляющей компании. Запрещается проезд по соседним земельным участкам.

5.13. При проведении ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж секций внешнего забора и перемещение через забор стройматериалов и инструментов на участок собственника.

5.14. Контроль за соблюдением требований к возведению строений и сооружений на территории коттеджного поселка «Европа» инспекторами государственных надзорных органов, организации, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства, в порядке авторского надзора организация разработавшая проект организации и застройки территории коттеджного поселка «Европа», органы местного самоуправления.

5.15. Устройство систем отведения сточных вод, производится в соответствии с ТУ выданными Управляющей компанией.

5.15.1. Каждый объект, который имеет бытовые и канализационные стоки, должен быть подключен к герметичному выгребу (накопителю), либо к станции биологической очистки. Выгреб должен быть водонепроницаемым, объем которого рассчитывают, исходя из численности населения, пользующегося уборной.

Обустройство водопроницаемых выгребов на индивидуальном участке запрещено (водопроницаемость - это свойство материалов не пропускать воду при любых условиях).

В соответствии со СНиП 4-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территории населенных мест", в частности в п.2.3.3. дворовая уборная должна иметь надземную часть и выгреб. Надземные помещения сооружают из плотно пригнанных материалов (досок, кирпичей, блоков и т.д.).

5.15.2 В конфликтных ситуациях касаясь места размещения дворовых уборных, ЛОС, выгребов привлекаются надзорные органы.

5.15.3. В соответствии с МДС 40-2.2000, «Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение); в частности, п.3.6. При проектировании систем автономной канализации следует учитывать санитарно-гигиенические требования, предъявляемые к автономным системам водоснабжения (если они предусмотрены для этих же или для близкорасположенных объектов), и уровень благоустройства канализуемого объекта. В частности, необходимо полностью исключить возможность загрязнения сточными водами (из сооружений подземной фильтрации или из-за утечек трубопроводов) водоносных горизонтов, используемых для питьевого водоснабжения.

**Рекомендует для систем водоотведения использовать герметичные монолитные емкости из полиэтилена, стеклопластика или ЛОС.**

## **VI. Присоединение к инженерным сетям коттеджного поселка «Европа», Пользование коммунальными ресурсами.**

6.1. При подключении к оборудованию на территории коттеджного поселка «Европа», требуется:

- ✓направить в управляющую компанию запрос о возможности подключения;
- ✓получить Технические условия на подключение и согласовать схему подключения;
- ✓на основании полученных Технических условий, за свой счет, силами проектной организации, имеющей право на выполнение проектных работ, выполняет проект подключения строения к оборудованию на территории коттеджного поселка «Европа»;
- ✓известить Управляющую компанию о готовности к подключению

6.2. Собственники земельных участков обязаны:

- ✓Обеспечивать беспрепятственный доступ к приборам учета представителей управляющей компании для снятия контрольных показаний.
- ✓Не производить замену одного прибора учета на другой, не изменять схему внешнего подключения и схему учета без согласования с УК.
- ✓Не подключать (присоединять) к своим сетям приемники других собственников без согласования с УК.

6.3. Запрещается подключение внутренних инженерных сетей к сетям на территории коттеджного поселка «Европа» в отсутствие прибора учета. Установка приборов учета осуществляется за счет средств собственников.

6.4. Прибор учета должен иметь обязательные документы, позволяющие использовать его для индивидуального учета, и быть опломбирован пломбой.

6.5. Управляющая компания вправе производить прекращение или ограничение подачи коммунальных ресурсов при возникновении или угрозе возникновения аварии и принятия мер по ликвидации аварии.

6.6. В случае обнаружения неисправности счетчика или нарушения целостности пломбы, собственник земельного участка обязан пригласить представителя УК.

6.7. В случае, если в результате ревизии уполномоченной комиссии УК были выявлены неисправность счетчика или его отсутствие, нарушение целостности пломб, подключение собственника ресурса до точки установки прибора учета, расход ресурса за период с момента последнего контрольного снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы рассчитывается из расчета замера нагрузки.

6.8. Управляющая компания вправе производить отключение установок собственников (полностью или частично) от сети коттеджного поселка «Европа», оформляя при этом соответствующий Акт об отключении установки собственника, в следующих случаях:

- ✓при отсутствии договора электроснабжения
- ✓за самовольное присоединение приемников собственника и иных лиц к сети коттеджного поселка «Европа»;
- ✓за присоединение приемников к оборудованию на территории коттеджного поселка «Европа» помимо приборов учета или в случае нарушения схем учета;

- ✓ за передачу принятого собственником или иным лицом от коттеджного поселка «Европа» ресурса в адрес другого лица без письменного согласия УК.
- ✓ за неудовлетворительное техническое состояние установок собственника, представляющее опасность для жизни и здоровья людей, а также личного имущества других собственников или имущества на территории коттеджного поселка «Европа».
- ✓ при неоплате в установленный срок потребленных коммунальных ресурсов

6.9. Собственники участков обязаны использовать коммунальные ресурсы только для бытовых нужд.

6.10. Рекомендуем, при отсутствии собственника на территории индивидуального участка более чем на 10 календарных дней, сообщить в УК -телефон уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

6.11. Снятие показаний счетчиков производится в период с 20 числа по последний день отчетного месяца представителем УК или автоматизированным способом.

## **VII. Проход и проезд на территорию коттеджного поселка «Европа». Порядок оформления пропусков.**

7.1. В целях обеспечения контроля **въезда /выезда** транспортных средств на территорию коттеджного поселка «Европа» организуется пропускной режим.

7.2. Пропускной режим определяет порядок проезда автотранспортных средств на территорию коттеджного поселка «Европа». Для контроля **въезда /выезда** транспортных средств на территорию коттеджного поселка «Европа» устанавливаются шлагбаумы

7.3. Пропускной режим обеспечивают сотрудники службы охраны - лицензированный ЧОП, привлеченный УК 24 часа в сутки 7 дней в неделю.

7.4. Оформление пропусков для въезда/выезда транспортных средств на территорию коттеджного поселка «Европа» производится в следующем порядке:

- ✓ Постоянный пропуск выдается УК собственнику и иным лицам по письменному заявлению на имя директора УК. В указанном заявлении должны быть указаны: ФИО, Госномер транспортного средства, номер участка.
- ✓ Временный пропуск выдается УК по письменной заявке собственника. В письменной заявке указываются: ФИО, Госномер транспортного средства, срок, на который выдан пропуск. На временном пропуске указывается дата последнего дня действия пропуска.
- ✓ В случае разовой необходимости посещения территории коттеджного поселка «Европа» иных лиц, выдача разрешений производится сотрудниками службы охраны по устной заявке собственника.

Оформление пропуска производится в течение 2-х дней с момента подачи заявления о его выдаче.

7.5. Проход на территорию коттеджного поселка «Европа» представителей органов государственной власти (полиция, ФСБ, МЧС, ФСКН, ФМС) при исполнении ими должностных обязанностей производится по служебным удостоверениям.

В случае внепланового визита должностных лиц, сотрудник охраны обязан внести данные их служебных удостоверений, убедиться в полномочиях посетителя и вызвать сотрудников УК. В случае их отсутствия, один сотрудник охраны обязан сопровождать посетителя при его перемещениях по территории коттеджного поселка «Европа».

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

7.7. Собственники, участки которых имеют калитки с выходом за территорию коттеджного поселка «Европа», должны запирают их на замок в темное время суток и в период своего отсутствия на участке.

## **VIII. Прочие положения.**

8.1. Все взаимоотношения между сторонами а также иными лицами должны строиться на принципах вежливости, культурного обращения и взаимопомощи.

8.2. На территорию коттеджного поселка «Европа» распространяются правила поведения граждан в общественных местах, в соответствии с Административным кодексом РФ.

**Согласен:**

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 2  
к договору обслуживания  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

Стоимость услуг

Наименование оплаты	Стоимость	Примечание
Плата за услуги УК	3 рубля за 1 кв.м. земельного участка	Ежемесячно
Электроэнергия МОП	День- 2,64 за 1 кв./ч Ночь -1,38 за 1 кв/ч	Ежемесячно. Расчет стоимость по формуле, указанной в п.3.3. договора

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

Генеральный директор ООО «Европа»

\_\_\_\_\_ В.И. Букин

м.п.

Собственник:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись ФИО