

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 20__ г

Садоводческое некоммерческое товарищество «Ореховая Роща», выполняющее функции управляющей компании и именуемое далее «Управляющая компания», в лице **Заместителя председателя правления Анисимова Алексея Николаевича**, действующего на основании Доверенности с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, с другой стороны, именуемый (ая) в дальнейшем «Пользователь», действующий от своего имени с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания, являясь собственником (арендатором) Объектов инфраструктуры и Инженерных сетей, земельных участков общего пользования, принимает на себя обязательства по обслуживанию территории коттеджного поселка «Ореховая Роща» (далее Поселок), предоставляет Объекты инфраструктуры и места общего пользования (дороги), Инженерные сети для использования Пользователю, а Пользователь оплачивает услуги Управляющей компании.

1.2. На территории «Поселка» «Пользователю» принадлежит земельный участок площадью ___ кв.м. с кадастровым номером **61:02:0600005:_____**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение): Для индивидуальной жилой застройки, без размещенных на нем объектов недвижимости, расположенный по адресу: **Россия, Ростовская область, Аксайский район, п. Темерницкий,**

1.3. Обслуживание Поселка:

1.3.1. Управляющая компания, оказывает Пользователю Услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в пункте 2.4. настоящего Договора;

1.3.2. Управляющая компания вправе за отдельную плату по договоренности оказывать Пользователю дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по обслуживанию Посёлка.

1.3.3. Границы ответственности Управляющей компании по обслуживанию Объектов инфраструктуры Поселка и Инженерных сетей Поселка устанавливаются в Актах раздела границ, которые подписываются Управляющей компанией с Пользователем.

1.4. Платежи Пользователя за услуги Управляющей компании приведены в Приложении №1, определяются ежегодно и включают в себя:

1.4.1. **Компенсационные платежи**, возмещающие расходы Управляющей компании на оплату потребленных ресурсов естественных монополий (**вода, электроэнергия, газ**) согласно выставленным счетам на оплату;

1.4.2. **Эксплуатационные платежи** (освещение улиц и проездов, ремонт уличного освещения, компенсация естественных потерь электроэнергии в электрической сети, обслуживание и ремонт внутренней дорожной сети, техническое обслуживание электросетей и ТП, вывоз мусора, выкос травы, уборка снега, техническое обслуживание водопроводных сетей, обеспечение функционирования мест общего пользования (дороги, коммуникации (газопровод, водопровод, электрические сети) в границах территории с указанными координатами в приложении 8. Приложение 8 предоставляется по запросу Пользователя.

1.4.3. **Платеж за повторные подключения к инженерным сетям;**

1.5. Уведомления о тарифах и размерах ежемесячной оплаты по договору обслуживания размещаются на сайте orekhovaya-gosha.city и на досках объявлений на территории Посёлка.

1.6. Для обеспечения Домовладения газоснабжением Пользователь обязан заключить договор на газоснабжение и на обслуживание с ресурсоснабжающей организацией.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Пользователь вправе:

2.1.1. Со дня приобретения Земельного участка и заключения Договора по оплате права пользования, производить на нем строительные и ремонтные работы, озеленение и благоустройство, подключиться к Инженерным сетям Поселка, пользоваться Объектами инфраструктуры Поселка.

2.1.2. Со дня подписания настоящего Договора у Пользователя возникают обязательства по настоящему Договору, в том числе (но не ограничиваясь): оплата услуг Управляющей компании, соблюдение правил проживания и пребывания, правил пользования Объектами инфраструктуры Поселка и Инженерными сетями Поселка, соблюдение правил производства строительно-монтажных работ.

2.1.3. Со дня подписания настоящего Договора у Управляющей компании возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе (но не ограничиваясь): предоставлять услуги по обслуживанию

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

Поселка, получать от Пользователя Платежи, предусмотренные п.1.3. настоящего Договора, привлекать к ответственности Пользователя за несоблюдение условий настоящего Договора.

2.2. Подключение к Инженерным сетям Поселка.

2.2.1. По мере возникновения технических предпосылок для подключения Инженерных сетей Пользователя к соответствующей Инженерной сети Поселка, Пользователь извещает Управляющую компанию о готовности совершить подключение и согласовывает с Управляющей компанией дату, время и место проведения работ по подключению. К дате подключения Пользователь самостоятельно и за свой счет должен обеспечить готовность Инженерной сети Пользователя к подключению к соответствующим Инженерным сетям Поселка и Управляющей компании и, при необходимости обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя в месте проведения работ. Незаконное и/или не согласованное подключение к электрическим и водопроводным, газовым сетям, несет за собой ответственность в виде штрафа в размере **15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек**.

2.2.2. Пользователь несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию Инженерной сети Пользователя, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание Инженерной сети Пользователя в надлежащем состоянии. Ремонт систем инженерного оборудования в Домовладении Пользователя, а также Инженерных сетей Пользователя до Точки присоединения к Инженерным сетям Поселка производится Пользователем и за его счет.

2.2.3. Выплачиваемые Пользователем Управляющей компании Эксплуатационные платежи используются исключительно в отношении Инженерных сетей Поселка (до Точки присоединения).

2.2.4. **Пользователь обязуется** (далее «Обязанности Пользователя при использовании Инженерных сетей Поселка»):

2.2.5. В надлежащие сроки и в полном объеме совершать Платежи, установленные настоящим Договором;

2.2.6. Надлежащим образом исполнять обязанности Пользователя при использовании Объектов инфраструктуры Поселка и Инженерных сетей Поселка, установленные настоящим Договором и приложениями к нему.

2.2.7. Бережно относиться к объектам инженерной инфраструктуры поселка, обеспечивать их сохранность. При обнаружении фактов нанесения ущерба объектам инженерной инфраструктуры или угрозы нанесения такого ущерба немедленно информировать о наличии таких фактов Управляющую организацию.

2.2.8. Соблюдать Правила благоустройства Щепкинского сельского поселения Аксайского района, чистоту и порядок на территориях общего пользования (улично-дорожной сети, землях общественного назначения, участках общего пользования) поселка, а так же на участке, находящемся в собственности Пользователя.

2.2.9. Складывать твердые бытовые отходы в общий контейнер для твердых бытовых отходов поселка. 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 или заказывать соответствующую услугу у Управляющей компании.

2.2.10. Не осуществлять отвал инертных материалов (земля, щебень, песок, глина, тырса) на территорию общего пользования, прилегающую к земельному участку. В случае фиксирования несанкционированной свалки Управляющая компания протоколирует и самостоятельно вывозит инертные материалы, выставя счет на оплату. Стоимость услуг по вывозу составляет размере 3 000 (Три тысячи) рублей – 1 машина (КамАЗ).

2.2.11. Обязан выкашивать траву на принадлежащем ему земельном участке в противопожарных целях не менее трех раз в период с 01 апреля по 01 октября. В случае, если выкос травы не производится Управляющая компания самостоятельно производит выкос травы. Стоимость услуг по выкосу травы составляет 500 (Пятьсот) рублей за каждые 100 кв.м.площади земельного участка.

2.2.12. Обязан иметь на заборе около калитки либо на видимом углу дома табличку с адресом дома.

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

2.2.13.1. Не превышать Максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору;

2.2.13.2. Не производить перенос Инженерных сетей Поселка, равно как Приборов учета; Приборы учета являются собственностью Управляющей компании.

2.2.13.3. Не чинить препятствий к осуществлению Управляющей компанией деятельности по содержанию и эксплуатационному обслуживанию Инженерных сетей Поселка и оборудования, задействованного в поставке коммунальных ресурсов;

2.2.13.4. Не осуществлять подсоединение Инженерных сетей Пользователя в нарушение схемы подведения коммуникаций;

2.2.13.5. Обеспечить правильную и надлежащую эксплуатацию Инженерных сетей Пользователя, равно как поддержание их в исправном состоянии;

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

2.2.13.6. Возместить ущерб, причиненный Инженерным сетям Поселка в результате неправильной эксплуатации Инженерных сетей Пользователя, устройств, механизмов и т.п., находящихся в ведении Пользователя.

2.2.13.7. По окончании строительно-монтажных работ за пределами своего земельного участка привести прилегающую территорию в прежнее состояние (восстановить дорожное полотно с использованием материалов того же качества и в том же объеме, засыпать яму, выровнять обочину и т. п.).

2.3. Проведение ремонтных и строительных работ.

2.3.1. При проведении ремонтных и строительных работ на территории Домовладения Пользователь обязуется соблюдать Правила проживания и пребывания (Приложение №2). За неисполнение Правил Пользователь несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами (собственниками Домовладений, контролирующими организациями, Администрацией Щепкинского сельского поселения), в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

2.3.2. При использовании земельного участка не для ИЖС, и также использования домовладения в коммерческих целях, Пользователь обязан согласовать с Управляющей компанией особые условия по подключению к Инженерным сетям.

2.4. Управляющая компания обязуется оказывать следующие услуги:

2.4.1. Услуга по организации сохранности объектов инфраструктуры и коммуникаций поселка. В объем указанной услуги не входит охрана имущества Пользователя.

2.4.2. Услуга по вывозу твердых бытовых отходов (за исключением строительного мусора) включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

2.4.2.1. Установка на специально оборудованных площадках контейнеров для сбора бытового мусора исходя из норм накопления твердых бытовых отходов. При регулярном переполнении контейнеров Управляющая компания обязана увеличить количество и/или объем контейнеров;

2.4.2.2. Организация вывоза бытового мусора посредством разгрузки установленных контейнеров в мусоровоз по мере их накопления.

2.4.3. Услуга по организации диспетчерского аварийного обслуживания включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих действий:

2.4.3.1. Управляющая компания обеспечивает на территории Поселка принятие заявок диспетчером на локализацию аварий в пределах границ ответственности Управляющей компании и устранение аварийных ситуаций в разумные сроки, при этом в объем не входит выполнение Управляющей компанией работ по непосредственному ремонту Инженерных сетей Пользователя и оборудования домовладения.

2.4.4. Услуга по организации освещения Поселка включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

2.4.4.1. Обеспечение освещения дорожной сети Поселка в темное время суток;

2.4.4.2. Замена приборов освещения по мере необходимости.

2.4.5. Услуга по эксплуатации и обслуживанию Инженерных сетей Поселка и оборудования включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

2.4.5.1. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка;

2.4.5.2. Периодические (не менее чем 2 раза в год) осмотры инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка;

2.4.5.3. Подготовка инженерного оборудования и Инженерных сетей Поселка к сезонной эксплуатации.

2.4.6. Услуга по уборке и благоустройству территории Поселка включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:

в летний период:

2.4.6.1. Уборка территории Поселка от бытового мусора;

2.4.6.2. Выкос травы на обочинах дорог, проездов;

2.4.6.3. Уборка контейнерных площадок;

в зимний период:

2.4.6.4. Уборка снега с территории Поселка в следующем порядке: 1 – подъездная дорога, 2- внутриселковые дороги – по технической возможности согласно заявкам постоянно проживающих Пользователей;

2.4.6.5. Уборка контейнерных площадок.

2.4.7. Дополнительные услуги, заказываемые и оплачиваемые Пользователем дополнительно в индивидуальном порядке, включают в себя выполнение Управляющей компанией следующих действий:

2.4.7.1. Уборка территории индивидуального земельного участка Пользователя от снега;

2.4.7.2. Покос травы на индивидуальном земельном участке Пользователя;

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

- 2.4.7.3. Организация вывоза строительного мусора Пользователя;
- 2.4.7.4. Монтаж ограждений;
- 2.4.7.5. Работы по электроснабжению, водоснабжению, монтажу и обслуживанию локальных систем очистки.
- 2.4.7.6. Другие услуги по согласованию.
- 2.4.8. Обеспечить своевременную оплату за потребленные коммунальные ресурсы естественным монополиям.
- 2.4.9. Предоставить Пользователю право пользования Инженерными сетями Поселка в пределах максимальных пропускных характеристик Инженерных сетей Пользователя, согласованных в настоящем Договоре;
- 2.4.10. Предоставить Пользователю право пользования готовыми Объектами инфраструктуры Поселка;
- 2.4.11. Обслуживать Объекты инфраструктуры;
- 2.4.12. Рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения и принимать необходимые и возможные меры по их разрешению;
- 2.4.13. Выставлять Пользователю в порядке, предусмотренном настоящим Договором Счета за оказанные услуги по обслуживанию Посёлка;
- 2.4.14. Своевременно извещать Пользователя о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.4.15. Вести и хранить техническую документацию по обслуживанию Поселка, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 2.4.16. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями);
- 2.5 Управляющая компания имеет право:**
- 2.5.1 Установить Максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя (максимально допустимые пределы), потребление которых может осуществляться через Инженерные сети Поселка;
- 2.5.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Поселка;
- 2.5.3. Принимать меры по взысканию задолженности Пользователя по оплате за Услуги (работы) по обслуживанию Поселка;
- 2.5.4. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору;
- 2.5.5. Приостановить или ограничить право пользования Пользователем Инженерными сетями Поселка в случаях, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора.
- 2.5.6. В случае непредвиденных капитальных затрат на устранение аварийных ситуаций и ликвидации последствий стихийных бедствий Управляющая компания может использовать собственные и привлеченные средства, и впоследствии в праве потребовать от всех Пользователей возмещения понесенных затрат в разумные сроки с предварительным уведомлением Пользователя о предстоящих расходах.
- 2.5.7. В случае выявленных нарушений Управляющая компания имеет право накладывать денежный штраф.
- 2.6. Пользователь имеет право:**
- 2.6.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, подключиться к Инженерным сетям Поселка и пользоваться ими в целях получения коммунальных ресурсов в объеме, установленном максимальными пропускными характеристиками Инженерных сетей;
- 2.6.2. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться Объектами инфраструктуры Поселка;
- 2.6.3. Получать от Управляющей компании Услуги, согласованные в пункте 2.4 настоящего Договора, в надлежащие сроки и надлежащего качества.
- 2.6.4. Расторгнуть договор с Управляющей компанией при условии погашения существующей задолженности, произвести отключение от Инженерных сетей Управляющей компании. При этом Пользователю остается право беспрепятственного доступа на территорию Поселка и пользования внутрипоселковыми дорогами.
- 2.6.5. В случае смены собственника земельного участка и домовладения при условии полной оплаты предыдущим собственником права подключения к Инженерным сетям Поселка к новому собственнику переходит право подключения и пользования Инженерными сетями Поселка. Новый собственник обязан заключить с Управляющей компанией Договор обслуживания.

3. СТРУКТУРА ОПЛАТЫ, СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 3.1. Оплата газа, потребленного Пользователем, производится Пользователем напрямую газоснабжающей организации, в соответствии с заключенным договором газоснабжения между Пользователем и газоснабжающей организацией, а также Пользователем производится оплата за техническое обслуживание и эксплуатацию

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

внутридомового газопровода низкого давления специализированной лицензированной организации.

3.2. Оплата электроэнергии, потребленной Пользователем производится Пользователем Управляющей компании в соответствии с показаниями счетчика Пользователя ежемесячно, согласно условиям настоящего Договора.

3.3. Стороны договорились о том, что Пользователь компенсирует Управляющей компании потери, возникающие в электрической Инженерной сети Поселка при трансформации напряжения в соответствии с расчетом пропорционально количеству Потребителей.

3.4. Оплата воды, потребленной Пользователем производится Пользователем Управляющей компании в соответствии с показаниями счетчика Пользователя ежемесячно, согласно условиям настоящего Договора.

3.5. Размер Платежей предусмотренных настоящим Договором согласовывается Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.6. **Платежи за Услуги начинают начисляться с даты подписания договора.**

3.7. В случае, если при наступлении условий, согласованных в настоящем Договоре, Пользователь лишается права пользования соответствующей Инженерной сетью Поселка и происходит отключение Инженерной сети Пользователя от соответствующей Инженерной сети Поселка, то за повторное подключение к указанной Инженерной сети Поселка, Пользователь оплачивает Управляющей компании Плату за повторное подключение; размер данной платы применительно к каждой Инженерной сети Поселка согласован в Приложении №1 к настоящему Договору (далее «Плата за повторное подключение к Сети»).

3.8. Стороны пришли к соглашению, что ежемесячный размер платы за услуги, предусмотренный настоящим Договором, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.9. Тарифы, утвержденные региональной службой по тарифам РО применяются автоматически без согласования с Пользователем.

3.10. Стороны также пришли к соглашению, что изменение размера и стоимости Услуг Управляющей Компании, предусмотренных настоящим Договором, возможно по инициативе Управляющей компании не чаще, чем один раз в год.

4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

4.1. Управляющая компания подготавливает Пользователю счет (далее «Счет на оплату»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению Пользователем за соответствующий месяц в счет:

4.1.1. оплата за электроэнергию по показаниям счетчика;

4.1.2. оплата за воду по показаниям счетчика;

4.1.3. Оплата эксплуатационных услуг и других услуг оказываемых управляющей компанией за соответствующий месяц;

4.2. Счет на оплату за соответствующий месяц готовится Управляющей компанией с 01 по 3 число месяца, следующего за оплачиваемым, и передается Пользователю.

в офисе Управляющей компании: Аксайский район, пос. Темерницкий, ул. Московская, 11/27.

направляется по электронной почте: _____

4.3. Счет на оплату должен быть оплачен Пользователем в наличном или безналичном порядке на расчетный счет Управляющей компании не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым (далее «Срок оплаты»).

4.4. Если Пользователь 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 и учитывается при составлении Счета на оплату за следующий месяц.

4.5. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, нежели установлено в Счете на оплату за данный месяц, то Пользователь считается нарушившим условия оплаты, и со дня истечения Срока оплаты до дня погашения Пользователем суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.6. Если ко дня 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 со дня официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Счет на оплату за следующий месяц.

4.7. Неиспользование Пользователем и иными лицами земельного участка и Домовладения Пользователя не является основанием для невнесения Платежей по настоящему Договору.

5. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

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 Пользователю, согласно раздела 4 настоящего Договора.

5.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Пользователь по факту их обнаружения должен обратиться в Управляющую компанию.

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 прямые убытки.

6.2. Ответственность Пользователя:

6.2.1. В случае нарушения Срока оплаты платежей, предусмотренных п.п. 4.3., Пользователь оплачивает Управляющей компании пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Сумма, уплаченная Пользователем за услуги по настоящему Договору, зачитывается в первую очередь в счет уплаты начисленных пеней. Остаток внесенной суммы засчитывается в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей компанией; Управляющая компания имеет право не начислять пеню за просрочку платежа.

6.2.2. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором (более 30 дней), Управляющая компания вправе ограничить Пользователю право пользования Инженерными сетями Поселка.

6.2.3. В случае возникновения по вине Пользователя чрезвычайной ситуации, угрожающей жизни, здоровью людей, экологическому благополучию посёлка (пожар, несанкционированный выброс ТБО и др.), Управляющая компания вправе наложить на Пользователя штраф в размере десять тысяч рублей. Вопрос о наложении штрафа решается руководителем Управляющей компании и оформляется предписанием. Штраф должен быть уплачен Пользователем в течение десяти дней с момента его наложения.

6.3. Ответственность Управляющей компании:

6.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору Пользователь вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей компанией своих обязательств;

6.3.2. Управляющая компания не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Пользователь с использованием Инженерных сетей Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя 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;

6.3.3. Управляющая компания несет ответственность перед Пользователем за сохранность Объектов инфраструктуры и Инженерных сетей Поселка, их техническое состояние и сохранение качественных характеристик.

7. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

7.1. Управляющая компания после уведомления (любым доступным образом) Пользователя вправе приостановить или ограничить предоставление любых коммунальных услуг - через 5 дней после уведомления в случае:

7.1.1. неоплаты либо неполной оплаты Пользователем услуг Управляющей компании;

- немедленно:

7.1.2. проведения планово-предупредительного ремонта и работ;

7.1.3. выявления факта самовольного подключения Пользователя к Инженерным сетям Поселка;

7.1.4. получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

7.1.5. использования Пользователем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя;

7.1.6. за присоединение Инженерных сетей Пользователя помимо счетчиков или в нарушение схемы подведения коммуникаций;

7.1.7. при возникновении (угрозе возникновения) аварийных ситуаций;

7.2. В случае, если после получения Предварительного уведомления об ограничении пользования Инженерными сетями Поселка и/или Объектами инфраструктуры Поселка, Пользователь устранит нарушение, установленное в Предварительном уведомлении, а также выплатит в адрес Управляющей компании Плату за последующее подключение к Инженерным Сетям Поселка, размер которой применительно к каждой Сети согласован в Приложении №1 к настоящему Договору, Управляющая компания осуществляет немедленное подключение

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

отключенных Инженерных сетей Пользователя к Инженерным сетям Поселка.

7.3. В случае наступления необходимости в проведении каких-либо плановых профилактических, ремонтных работ в отношении Инженерных сетей Поселка, Объектов инфраструктуры Поселка (далее «Ремонтные работы»), Управляющая компания вправе на срок, необходимый для проведения указанных работ, временно ограничить право пользования Пользователя Инженерными сетями Поселка, Объектами инфраструктуры Поселка, в отношении которых проводятся Ремонтные работы, при этом Управляющая компания за 1 день до предполагаемой даты ограничения должна направить в адрес Пользователя соответствующее. При этом стороны договорились, что в случае каких-либо аварий право пользования Пользователя инженерными сетями поселка, Объектами инфраструктуры, в отношении которых наступил аварийный случай, временно приостанавливается без каких-либо уведомлений исключительно на период, необходимый для устранения соответствующей аварии.

7.4. Стороны договорились, что на период отключения соответствующих Инженерных сетей Пользователя от Инженерных сетей Поселка по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, начисление Эксплуатационных платежей не приостанавливается.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию.

8.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором или он не будет признан недействительным полностью или в части решением суда по иску заинтересованной Стороны.

8.3. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует бессрочно.

9.2. В случае возникновения спора относительно исполнения Сторонами условий настоящего Договора заинтересованная Сторона вправе без соблюдения претензионного (досудебного) порядка руководствуясь ст. 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обратиться с иском в Аксайский районный суд Ростовской области, Ленинский районный суд г. Ростова-на-Дону либо Пролетарский районный суд г. Ростова-на-Дону..

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.1.1. Адрес Пользователя:

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Тарифы по договору обслуживания коттеджного поселка «Ореховая Роща»;

Приложение №2. Правила пользования коттеджным поселком «Ореховая Роща»;

Приложение №3. Максимальные пропускные характеристики инженерных сетей Пользователя.

Приложение №4. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Ореховая Роща».

Приложение №5. Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Ореховая Роща».

Приложение № 6. Акт подключения к линии водопровода СНТ «Ореховая роща».

Приложение № 7. Акт подключения к линии 0,4 кВ.

12. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

р/с 40703810500000001466 в ПАО КБ «Центр –Инвест» г. Ростов-на Дону.

к/с 30101810100000000762, БИК 046015762

ИНН 6161048928, КПП 610201001

346720, г. Аксай, ул. Гулаева, д. 70/86. Тел./факс: +7 906-418-55-00.

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ
РОЩА»

Фактический, почтовый адрес: Аксайский район, пос. Темерницкий, ул. Московская, 11/27.

Зам. Председателя правления _____ **А.Н. Анисимов**

Пользователь:

_____/_____/

подпись

ФИО

Телефон:

E-mail:

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

Приложение № 1
к договору обслуживания
коттеджного поселка «Ореховая Роща» от «__» _____ 20__ г.

Дополнительное соглашение № 1
Тарифы по договору обслуживания

Виды платежей	Сроки оплаты	Стоимость работ (руб./мес.)
<u>Эксплуатационные платежи</u>	Ежемесячно до 10 числа	1450,00
<u>Электроэнергия</u>	Ежемесячно до 10 числа	по тарифам МРСК Юг
<u>Вода техническая</u>	Ежемесячно до 10 числа	23 руб./ м.куб. (тариф действует до повышения тарифов Региональной службой по тарифам Ростовской области)
<u>Вода питьевая в соответствии с нормами сан.пин.</u>	Ежемесячно до 10 числа	500 руб./ м.куб.
<u>Вода для хозяйственных и бытовых нужд</u>	Ежемесячно до 10 числа	65 руб./ м.куб.
Платеж за повторные подключения	Единоразово	5 000,00

Зам. Председателя правления _____ А.Н. Анисимов
м.п.

Пользователь:

_____/_____/_____
подпись ФИО

Адрес:

Правила пользования коттеджным поселком «Ореховая Роща»

1. Область применения Правил. Термины и определения.

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Уставом Управляющей компании, Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Федеральным законом от 08.11.2007г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

1.2. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению Пользователями (собственниками земельных участков и Домовладений в Поселке; лицами, приобретающими право собственности на земельные участки и Домовладения в Поселке; иными лицами, постоянно и временно пребывающими в Поселке; Управляющей компанией).

1.3. Целью данных Правил является создание максимально комфортной, безопасной и бесконфликтной атмосферы проживания и нахождения на территории Поселка.

1.4. Пользователь обязан довести настоящие Правила до всех лиц постоянно или временно пребывающих с ним на территории Поселка и несет ответственность за нарушения, допущенные ими на территории Поселка.

1.5. В настоящих Правилах используются следующие термины и определения:

Поселок – коттеджный поселок «Ореховая Роща».

Управляющая компания – Садоводческое некоммерческое товарищество «Ореховая роща» ОГРН 107610000900, ИНН/КПП 6161048928/616201001,

юридический адрес: Ростовская область, Аксайский район, пос. Темерницкий, ул. Московская, 11/27.

в лице Заместителя председателя правления Анисимова Алексея Николаевича, действующего на основании Доверенности, заключившая договор обслуживания с ресурсоснабжающими организациями и с Пользователями, имеющая в собственности объекты инфраструктуры и Инженерные сети для обслуживания и эксплуатации, владеющая землями общего пользования Организация, уполномоченная получать вознаграждение за оказываемые услуги от Пользователей.

Пользователь - собственник Индивидуального земельного участка и (или) Домовладения в Поселке; лицо, имеющее право собственности на земельный участок и Домовладение в Поселке.

Индивидуальный земельный участок – земельный участок, приобретенный Пользователем и используемый Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки, договорными отношениями и настоящими Правилами.

Домовладение – здание, строение, сооружение, возведенное Пользователем на земельном участке, и используемое Пользователем на праве собственности в соответствии с действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки, договорными отношениями и настоящими Правилами.

Инженерные сети Поселка – совокупность входящих в систему водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения Поселка, магистральных инженерных коммуникаций, принадлежащих Управляющей компании и находящихся на обслуживании у Управляющей компании.

Инженерные сети Пользователя – совокупность входящих в систему электро-, газо- и водоснабжения, а также канализации Домовладения, расположенного на Индивидуальном земельном участке Пользователя,

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

инженерных коммуникаций, используемых Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами.

Объекты инфраструктуры Поселка – совокупность входящих в систему обслуживания Поселка объектов, созданных для удовлетворения потребностей Пользователей, и находящиеся в собственности и на обслуживании у Управляющей компании. К Объектам инфраструктуры Поселка могут относиться (Административное здание, Внутрипоселковые дороги, Инженерные сети Поселка, газоны и прочее).

2. Общие правила поведения в Поселке.

2.1. Пользователь обязан соблюдать настоящие Правила.

2.2. В целях защиты права всех Пользователей Поселка на тишину и невмешательство в частную жизнь запрещается:

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии за территорией Индивидуального земельного участка;
- создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта на Внутрипоселковых дорогах;
- наносить надписи и расклеивать без разрешения УК объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода за территорией Индивидуального земельного участка;
- использовать Домовладение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, рекламных объектов) и в производственных целях без согласования с Управляющей компанией.
- мусорить и разливать жидкие отходы, захламывать территорию Поселка, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.
- шуметь в ночное время (с 23.00 до 09.00).

2.3. Родители несут ответственность за нахождение и поведение детей без присмотра взрослых и их безопасность на территории Поселка.

2.4. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор, в порядке и на условиях такого договора.

2.5. Механизированная уборка внутрипоселковых дорог (включая вывоз снега) осуществляется Управляющей компанией, либо специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

2.6. При использовании прилегающей к Поселку лесополосы и зоны, Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности, санитарных норм.

3. Порядок проезда транспортных средств и прохода людей в Поселок.

3.1. В целях обеспечения контроля за въездом /выездом (входом/выходом) Пользователей и иных лиц, на территорию Поселка организуется пропускной режим.

Пропускной режим организует Управляющая компания.

Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через КПП.

3.2. Документом, дающим право лицам проходить и проезжать через КПП на территорию Поселка, является пропуск (постоянный или временный).

3.3. При стихийных бедствиях, пожарах и других чрезвычайных обстоятельствах специальные машины с персоналом (пожарные, аварийные, санитарные), а также аварийные бригады пропускаются на территорию Поселка беспрепятственно в любое время суток.

4. Правила пользования внутрипоселковыми автомобильными дорогами.

4.1. Внутрипоселковые автомобильные дороги в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» являются частными, принадлежат Управляющей компании на праве собственности и предназначены для пользования Пользователями Поселка.

4.2. В соответствии с законом Управляющая Компания имеет право взимать плату за пользование транзитным и грузовым транспортом внутрипоселковыми дорогами.

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

В случае прибытия на территорию сторонних посетителей (гости, поставщики, подрядчики, работники), они допускаются на территорию Посёлка с личного разрешения хозяина участка, на который направляются посетители. Такое разрешение может быть выражено телефонным звонком хозяина участка на КПП.

Остальные лица, заезжающие на территорию Посёлка, обязаны внести плату на восстановление дорог, размер и порядок взимания которой определяется Управляющей компанией. Плата за пользование транзитным и грузовым транспортом внутрипоселковыми автомобильными дорогами направляется на содержание дорог Посёлка.

4.3. Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории: съезде с внутрипоселковой дороги к участку Домовладения. Водители, паркующие автомобили на территории Посёлка, не должны загораживать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

4.4. Участники дорожного движения на территории Посёлка обязаны:

4.4.1. Соблюдать на территории Посёлка Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке.

4.5. Пользователям, а также их гостям, участникам дорожного движения запрещается:

4.5.1. Использовать на территории Посёлка звуковые сигналы (кроме спецтехники);

4.5.2. Сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть, или прилегающую к проезжей части территорию;

4.5.3. Осуществлять на территории Посёлка учебную езду;

4.5.4. Мыть транспортные средства на землях общего пользования или на территории Посёлка, допускать попадания грязной воды, масел и т.п. в почву;

4.6. В целях сохранения дорожного покрытия на территории Посёлка запрещается проезд любой техники на гусеничном ходу, за исключением снегоходов, квадроциклов и т. п. на резиновом гусеничном ходу.

4.7. Проезд крупнотоннажной техники осуществляется с согласия Управляющей компании с соблюдением всех правил проезда и эксплуатации указанной техники с целью предотвращения повреждения объектов инфраструктуры Посёлка и инженерных сетей Посёлка. В случае возникновения таких повреждений Пользователь обязан возместить ущерб или восстановить повреждения за свой счет, при этом уведомив Управляющую компанию и составив акт, об устранении повреждений.

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

5. Обеспечение безопасности в Посёлке.

5.1. Круглосуточный контроль въезда в Посёлок осуществляют контролеры, нанимаемые Управляющей компанией Посёлка.

5.2. В обязанности охраны входит:

-обеспечение пропускного режима на въезд/выезд с территории Посёлка;

- функционирование «тревожной» кнопки;

- обеспечение круглосуточной видеофиксации на КПП и сохранение данных.

5.3. Пользователи имеют право подключать Домовладения к охранной сигнализации, пользоваться другими частными охранными предприятиями, услугами вневедомственной охраны.

6. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций.

6.1. Инженерные сети Посёлка являются частными, принадлежат Управляющей компании на праве собственности или находятся в аренде и предназначены для пользования ограниченного круга лиц – Пользователями Посёлка.

6.2. В соответствии с законом Управляющая компания вправе устанавливать плату за эксплуатацию инженерных сетей Посёлка Пользователями.

Плата за пользование инженерными сетями Посёлка взимается Управляющей компанией на основании договоров обслуживания Посёлка, заключенных с Пользователями.

6.3. Инженерное обустройство Посёлка выполняется в соответствии с проектной документацией, на основании выданных технических условий.

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

Использование и эксплуатация инженерных сетей Поселка, регламентируются СНиП, правилами эксплуатации и иными нормативными документами.

6.4. Инженерные коммуникации Поселка принадлежат Управляющей компании на праве собственности или находятся в аренде и не подлежат разделу и закреплению любой их части между Пользователями.

Зона ответственности Управляющей компании и Пользователя при эксплуатации и пользовании инженерных сетей Поселка, определяется актом раздела границ при заключении Пользователем с Управляющей компанией договора обслуживания.

6.5. Подключение Домовладения или земельного участка к инженерным сетям Поселка осуществляется после заключения Договора на оплату права подключения.

В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения Домовладения или земельного участка к вышеназванным сетям Управляющая компания производит их отключение и имеет право выставить штраф.

6.6. Пользователи несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта инженерных сетей Поселка, таких как - электрические сети, водопроводная сеть, газопровод среднего и низкого давления и ГРП. При выявлении неисправностей и поломок, Управляющая компания составляет соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу объекта инженерных сетей Поселка. Пользователям запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие дополнительную нагрузку на инженерные сети и оборудование Поселка.

6.7. Снятие показаний индивидуальных приборов учета, по которым определяются объёмы потребленных ресурсов, производится в период с 25-го числа по последний день каждого месяца.

Снятие показаний ИПУ (индивидуальный прибор учета) по электричеству производится представителем Управляющей компании с занесением данных в специальный журнал.

Пользователь обязан обеспечить свободный доступ представителям Управляющей компании для снятия показаний ИПУ.

6.8. Плата за пользование инженерными сетями Поселка и потребление ресурсов осуществляется на основании договора обслуживания Поселка, заключенного Пользователем и Управляющей компанией.

6.9. Тарифы за используемые ресурсы и эксплуатацию инженерных сетей устанавливаются договорами с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

6.10. Во избежание оплаты Пользователем пеней и штрафов за несвоевременное внесение платежей за оказание услуг, оплата должна быть произведена до 10-го числа текущего месяца за предыдущий месяц.

Об изменении тарифов, Пользователь подлежит информированию заблаговременно в порядке, установленном настоящими Правилами.

7. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ в Поселке.

7.1. Пользователи при проведении строительных или строительно-ремонтных работ обязаны соблюдать требования действующего законодательства, в том числе нормы Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», СНиП 3.01.01-85 «Организация строительного производства», СП 11-106-97 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан», иными нормативными актами.

7.2. Проектирование, строительство, ремонт, реконструкцию и обустройство Домовладения и земельного участка Пользователь производит за свой счет.

7.3. Перед началом производства строительных, ремонтно-отделочных работ в Домовладении Пользователь обязан:

7.3.1. Назначить ответственное лицо за проведение работ в Домовладении.

7.3.2. Пользователь Домовладения несет ответственность за соблюдение норм по охране труда и техники безопасности, пожарной безопасности при проведении всех видов строительных работ, ведущихся в его Домовладении.

7.4. Пользователю запрещается:

7.4.1. складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора за территорией индивидуального земельного участка Пользователя.

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

7.4.2. выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Поселка, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Поселке.

7.4.3. повреждение или порча противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

7.4.4. нахождение рабочих Пользователя, на территории Поселка, в нетрезвом состоянии.

7.4.5. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну или прочему имуществу, на Пользователя возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

7.5. Пользователь несет ответственность за все действия рабочих, осуществляющих работы у него в Домовладении, во время их нахождения на территории Поселка.

7.6. Строительный и крупногабаритный мусор складировается в мешки и вывозится Пользователем самостоятельно, либо Управляющей компанией на основании оплаченной заявки.

7.7. Проживающие на территории Поселка рабочие, должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, соблюдать порядок, установленный настоящими Правилами и иметь соответствующие документы на право проведения работ и проживание на территории РФ.

8. Правила пожарной безопасности в Поселке.

8.1. Все лица, находящиеся в Поселке обязаны:

8.1.1. соблюдать требования пожарной безопасности на территории Поселка, а также на территориях индивидуальных земельных участков Пользователей;

8.1.2. соблюдать меры предосторожности при пользовании электроприборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися (далее по тексту – «ЛВЖ») и горючими жидкостями (далее по тексту – «ГЖ»), другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

8.1.3. соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности;

8.1.4. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

8.1.5. уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

8.1.6. не зажигать фейерверки и не устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару на территории Поселка;

8.2. Пользователям запрещается на территории Поселка:

8.2.1. загромождать выездные ворота и проезды;

8.2.2. заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;

8.2.3. сжигать отходы, тару, мусор и траву;

8.2.4. устраивать свалки горючих и других отходов.

9. Правила содержания животных в Поселке.

9.1. Пользователи обязаны соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-гигиенические правила содержания животных установленные действующим законодательством, в частности, Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999г. № 52-ФЗ, а также настоящими Правилами.

9.2. Пользователям разрешается содержать животных на своих индивидуальных земельных участках.

9.3. Пользователи несут ответственность за соблюдение чистоты и порядка на индивидуальном земельном участке и за его пределами на территории Поселка, а также на прилегающей к Поселку территории.

9.4. Пользователи (владельцы животных) обязаны предотвращать опасное воздействие своих животных на других животных и людей, а также обеспечивать тишину для окружающих в соответствии с санитарными нормами, соблюдать действующие санитарно-гигиенические и ветеринарные правила.

9.5. Запрещается разведение животных с целью использования шкуры и мяса животного, а также с целью проведения боев животных.

9.6. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному Пользователи (владельцы животных) обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения,

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней.

9.7. Животные, находящиеся на территории Поселка, имеющей общий доступ, без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций.

9.8. Пользователь (владелец животного) обязан содержать его в соответствии с его биологическими особенностями, гуманно обращаться с животным, не оставлять его без присмотра, без пищи и воды, не избивать и в случае заболевания животного вовремя прибегнуть к ветеринарной помощи.

9.9. Пользователи (владельцы животных) обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных.

9.10. Пользователи обязаны при выгуливании собак соблюдать следующие требования:

9.10.1. за территорией индивидуального земельного участка выгул собак разрешается только в наморднике и на поводке.

9.10.2. запрещается выгуливать собак на детских и спортивных площадках;

9.10.3. лица, осуществляющие выгул, обязаны не допускать повреждение или уничтожение зеленых насаждений домашними животными;

9.10.4. в случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицо, осуществляющее выгул, обязано обеспечить устранение загрязнения.

9.11. За несоблюдение настоящих Правил Пользователи (владельцы животных) несут ответственность в установленном законом порядке.

9.12. Вред, причиненный здоровью граждан, или ущерб, нанесенный имуществу животными, возмещается в установленном законом порядке.

9.13. За жестокое обращение с животным или за выброшенное на улицу животное Пользователь (владелец животного) несет административную ответственность, если его действия не могут быть расценены как злостное хулиганство и не подлежат уголовному наказанию в соответствии с действующим законодательством.

10. Платежи за услуги Управляющей компании. Тарифы за пользование ресурсами.

10.1. Эксплуатационные платежи и платежи за услуги Управляющей компании устанавливаются Управляющей компанией не чаще одного раза в год (календарный).

10.2. Тарифы за потребляемые Пользователем ресурсы (такие как газ, электричество) устанавливаются ресурсоснабжающими организациями.

10.3. Взимание платы с Пользователя предусмотренной в настоящем разделе производится на основании договора обслуживания, подписываемого между Пользователем и Управляющей компанией.

11. Ответственность. Штрафные санкции.

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

11.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая компания с целью привлечения Пользователей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы.

11.3. В случае обнаружения нарушений норм настоящих Правил и действующего законодательства, Управляющая компания вправе направить письменное требование нарушителю об их устранении. В случае не устранения нарушений Пользователем, Управляющая компания вправе обратиться с соответствующим заявлением в надзорные органы.

11.4. В случае неоплаты Пользователем платежей, предусмотренных разделом 10 настоящих Правил, а также, в случае не заключения или расторжения договора обслуживания с Управляющей компанией, Управляющая компания вправе ограничить или приостановить право пользования инженерными сетями Поселка.

12. Заключительные положения.

12.1. Настоящие Правила обязательны к исполнению всеми лицами, вступающими во взаимоотношения в связи с использованием Поселка.

12.2. Настоящие Правила являются основополагающими при разработке и подписании Управляющей компанией Договора обслуживания с Пользователями.

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ
РОЩА»

Зам. Председателя правления _____ А.Н. Анисимов

Ознакомлен:

Пользователь:

_____/_____/_____
подпись ФИО

Приложение № 3
к договору обслуживания
коттеджного поселка «Ореховая Роща» от «__» _____ 20__ г.

Максимальные пропускные характеристики инженерных сетей Пользователя

Зам. Председателя правления _____ А.Н. Анисимов

М.П.

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ
РОЩА»

Пользователь:

_____/_____/_____
подпись ФИО

Приложение № 4
к Договору обслуживания
коттеджного поселка «Ореховая Роща»
от «__» _____ 20__ г.

*Перечень работ по содержанию и текущему ремонту объектов инженерной инфраструктуры в
коттеджном поселке « Ореховая Роща »*

1. Электрическое хозяйство

1.1. Содержание и текущий ремонт магистральных и распределительных электрических сетей 0,4-10 киловольт (кВ), в том числе:

А д р е с :

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

- 1.1.1. Технические мероприятия на распределительных сетях с целью равномерного распределения электрических мощностей.
- 1.1.2. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту магистральных и распределительных электрических сетей.
- 1.2. Содержание и текущий ремонт распределительных щитов ЩК и ВРЩ, в том числе:
 - 1.2.1. Визуальный осмотр, включая проверку целостности приборов и пломб, выявление несанкционированных подключений.
 - 1.2.2. Очистка от грязи и пыли.
 - 1.2.3. Покраска мест, подвергшихся механическому воздействию.
 - 1.2.4. Замена автоматов при обнаружении неразмыкания контактов или обугливания контактов.
 - 1.2.5. Проверка влагозащищенности корпусов.
 - 1.2.6. Проверка запорных механизмов.
 - 1.2.7. Замена плавких вставок и держателей плавких вставок.
 - 1.2.8. Замена запорных механизмов при невозможности ремонта.
 - 1.2.9. Замена защитных плексигласовых щитков шинной группы при нарушении целостности.
 - 1.2.10. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту ЩК и ВРЩ.
- 1.3. Содержание и текущий ремонт трансформаторных подстанций, находящихся на балансе Управляющей организации, в том числе:
 - 1.3.1. Восстановительный ремонт
 - 1.3.2. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и ремонту ТП.
 - 1.3.3. Снятие показаний приборов учета потребления электроэнергии.
- 1.4. Содержание и текущий ремонт уличного освещения, в том числе:
 - 1.4.1. Проверка работоспособности контакторных станций, магнитных пускателей, систем автоматического регулирования времени включения и отключения освещения.
 - 1.4.2. Замена плавких вставок ламп, конденсаторных боксов для автоматов 2-х полюсных запускающих устройств, автоматов, ремонт опор освещения с использованием автовышек.
 - 1.4.3. Восстановительный ремонт кабельных сетей освещения с привлечением электроизмерительной лаборатории, производством земляных работ, с установкой соединительных муфт на кабелях.
 - 1.4.4. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту системы уличного освещения.
- 1.5. Содержание и текущий ремонт электрического хозяйства ВЗУ, насосной станции.
 - 1.5.1. Проверка работоспособности приборов и оборудования, систем автоматического регулирования.
 - 1.5.2. Ремонт и замена вышедших из строя приборов и оборудования.
 - 1.5.3. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и электрического хозяйства ВЗУ.

2. Водопроводное хозяйство

- 2.1. Содержание и текущий ремонт ВЗУ, водопровода, в том числе:
 - 2.1.1. Установка временных хомутов, частичная аварийная замена трубопроводов в случае невозможности устранения дефекта иными способами;
 - 2.1.2. Ремонт водозапорной арматуры, шаровых кранов, водяных задвижек или их замена.
 - 2.1.3. Устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре.
 - 2.1.4. Устранение засоров в водопроводе.
 - 2.1.5. Опрессовка магистрального хозяйственного водопровода.
 - 2.1.6. Замена прокладок и ревизий.
 - 2.1.7. Снятие показаний приборов учета потребленной воды.
 - 2.1.8. Организация материально технического резерва.
 - 2.1.9. Проведение анализов воды.
 - 2.1.10. Иные предусмотренные нормативными актами работы по содержанию и текущему ремонту водопровода.

3. Газовое хозяйство

- 3.1. Содержание газопроводов в соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с Газоснабжающей Компанией, в том числе:
 - 3.1.1. Выявление и недопущение самовольной переделки газопровода, а так же контроль за соблюдением условий нормальной и безопасной эксплуатации газопровода.
 - 3.1.2. Вызов аварийных служб в случае обнаружения утечки газа.

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ
РОЩА»

3.1.3. Иные предусмотренные работы по содержанию газопроводов в соответствии с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с Газоснабжающей Компанией.

Зам. Председателя правления _____ А.Н. Анисимов
М.П.

Пользователь:

_____/_____/_____
подпись ФИО

Приложение № 5
к Договору обслуживания
коттеджного поселка «Ореховая Роща»
от «__» _____ 20__ г.

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

Перечень работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке « Ореховая Роща ».

№ п/п	Наименование работ	Предельные сроки выполнения
1.	Сантехнические работы	
1.1.	Устранение засоров внутриселковых трубопроводов	6 час.
1.2.	Устранение повреждений внутриселковых трубопроводов водоснабжения	12 час.
2.	Электротехнические работы	
2.1.	Замена предохранителей в ВРЩ и ЩК	3 час.
2.2.	Замена оборудования в ВРЩ и ЩК	1 сут.
2.3.	Замена внутридомового прибора учета	1 сут.
2.4.	Замена электроламп уличного освещения.	3 сут.
3.	Газотехнические работы	
3.1.	Вызов аварийной службы	30 мин.
4.	Консультации	
4.1	Консультации (с выходом на место) по вопросам устранения неисправностей систем электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации на участке Пользователя	1 сут.

Зам. Председателя правления _____ **А.Н. Анисимов**

М.П.

Пользователь:

_____/_____/_____
подпись ФИО

А д р е с :

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ РОЩА»

Приложение № 6
к Договору обслуживания от «__» _____ 20__ г.

АКТ № _____

О подключении к линии водопровода СНТ «Ореховая Роща»
по адресу: _____

г. Аксай

«__» _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен инженерно-технической службой (ИТС) СНТ «Ореховая Роща»:

- ответственным за инженерно-техническую службу СНТ «Ореховая Роща»: Янченко В.П.

Потребителем _____

на предмет подключения его участка(-ов) к линии водопровода СНТ «Ореховая Роща».

В результате осмотра места подключения к линии водопровода СНТ «Ореховая Роща» УСТАНОВЛЕНО:

Граница по принадлежности водопроводной сети: _____

1. Учет воды производится счетчиком на холодную воду _____ поверенным на заводе-изготовителе. Начальные показания счетчика _____.

2. Ввод воды на участок выполнен по трубе ПЭТ диаметром 25 мм.

3. Водопроводящие устройства, приборы учета и другое водопроводное оборудование на участках Потребителя, начиная от точки подключения к общей линии водопровода, обеспечивают надежную и безопасную эксплуатацию водопотребления участка.

Потребитель _____ предупрежден:

1. О выполнении межотраслевых правил охраны труда при эксплуатации водопроводящих устройств.

2. О запрещении самостоятельного дополнительного подключения к общей линии водопровода.

3. О запрещении устанавливать, подключать и использовать приборы и машины, принудительно выкачивающие воду из общей системы водопровода.

4. О немедленном уведомлении администрации СНТ «Ореховая Роща» обо всех неисправностях водопровода.

5. О своевременной оплате в СНТ «Ореховая Роща» за потребленную воду.

6. Зоны ответственности Управляющей компании: от общей водной магистрали до прибора учета, включая прибор учета.

7. Зоны ответственности Потребителя: от прибора учета до внутримдомового потребления.

8. При выявленных нарушениях немедленно устранять их с письменным уведомлением администрации СНТ «Ореховая Роща» в трехдневный срок.

Акт составлен в трех экземплярах:

- экз. №1 – в дело СНТ «Ореховая Роща»

- экз. №2 – ответственному лицу за инженерно-техническую службу СНТ «Ореховая Роща»

- экз. №3 – Потребителю _____.

Ответственный за ИТС СНТ «Ореховая Роща»: _____ / Янченко В.П.

Потребитель: _____

Зам. Председателя правления _____ А.Н. Анисимов

Адрес:

Приложение № 7
к Договору обслуживания от «__» _____ 20__ г.

АКТ
О подключении к линии электропередач 0,4 кВ дома
по адресу _____ СНТ «Ореховая Роща»

г. Аксай

«__» _____ 20__ г.

Настоящий Акт составлен инженерно-технической службой (ИТС) СНТ «Ореховая Роща»:

- Ответственным за инженерно-техническую службу (ИТС) СНТ «Ореховая Роща»: Янченко В.П.
- Потребителем _____ на предмет подключения его дома (строения) к линии 0,4 кВ. В результате осмотра места подключения к ВЛ 0,4 кВ **УСТАНОВЛЕНО**:

Вид инженерной сети: электрические сети 0,4 кВ.

Точка присоединения: счётчик электронный 1-го класса точности поверенным в Госстандарте, опломбирован пломбой _____. Копия паспорта на счетчик (справка о поверке в Госстандарте) сверены с оригиналом, соответствуют, находится в шкафу РЩ на опоре, первичные показания _____ кВт, заводская пломбировка.

Ввод от опоры ВЛ 0,4 кВ к дому (строению) выполнен проводом (кабелем) марки _____, сечением _____ мм², что соответствует действующим правилам устройства электроустановок.

1. Элементы электроснабжения дома (строения): розетки, выключатели, рубильники и т.д., а также эл. разводка к ним обеспечивают надежную, безопасную и безаварийную эксплуатацию дома (строения) в исправном состоянии.
2. Потребитель _____ предупрежден:

2.1. Выполнение требований Межотраслевых правил охраны труда при эксплуатации электроустановок и содержание элементов электроснабжения дома (строения) в исправном состоянии.

2.2. Запрещается присоединение токоприемников, помимо счетчиков, нарушение или изменение схемы учета электроэнергии, повреждение приборов учета по вине абонента.

2.3. Своевременной оплате в СНТ «Ореховая Роща» за потребленную электроэнергию.

2.4. Привлечении к административной или судебной ответственности за нарушение требований Межотраслевых правил охраны или эксплуатации электроустановок.

2.5. Предоставлять ответственному за развитие СНТ «Ореховая Роща» и ответственному за электрохозяйство СНТ «Ореховая Роща» или представителю энергонадзора беспрепятственный доступ к электроустановкам для проверки правильности подключения и снятия показаний эл. счетчика.

2.6. Доступ пользователя к Прибору учета разрешен только в присутствии ответственного за инженерно-техническую службу СНТ «Ореховая Роща».

3. Зона ответственности Управляющей компании: подводящая сеть 0,4 кВ, включая прибор учета электроэнергии.

4. Зона ответственности Потребителя: от прибора учета электроэнергии до внутреннего распределительного щита.

Акт составлен в трех экземплярах:

- Экз. № 1 – в дело СНТ «Ореховая Роща»
- Экз. № 2 – ответственному лицу за инженерно-техническую службу СНТ «Ореховая Роща»
- Экз. № 3 – Потребителю _____

Ответственный за ИТС СНТ «Ореховая Роща»: _____ / Янченко В.П.

Адрес:

ДОГОВОР ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА «ОРЕХОВАЯ
РОЩА»

Потребитель _____

Зам. Председателя правления _____ **А.Н. Анисимов**

Адрес: