

**ДОГОВОР №**  
**обслуживания жилого комплекса**

г. Обнинск

г.

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, Паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подр. \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу \_\_\_\_\_,

который (-ые) является (-ются) собственником (-ами) Жилого дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_, именуемый (-ые) в дальнейшем «Заказчик» или «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Экосервис Обнинск» в лице генерального директора Галицына Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен в интересах Заказчика в рамках реализации конституционного права на благоприятную окружающую среду, с целью улучшенного дополнительного обслуживания Жилого комплекса, находящегося в пределах территории комплексной малоэтажной жилой застройки по адресу Калужская область, г.Обнинск, район д.Белкино, а также в целях обеспечения прав всех Собственников по пользованию в установленных законодательством Российской Федерации пределах Территориями общего пользования и находящимися на них объектами общей инфраструктуры, их содержанию.

1.2. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Исполнитель обязуется оказать Заказчику услуги, предусмотренные приложением №3 к настоящему Договору, а Заказчик обязуется оплатить оказанные услуги.

2.2. Исполнитель за отдельную плату оказывает дополнительные услуги, не вошедшие в перечень услуг по обслуживанию Жилого комплекса в соответствии с прейскурантом платных услуг.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, подготовить Заказчику счет (квитанцию) на оплату за услуги по настоящему Договору, информировать Заказчика о подготовке счета (квитанции) СМС-сообщением, либо направить копию счета (квитанции) электронной почтой по адресу, указанному Заказчиком.

3.1.2. Вести и хранить необходимую для оказания услуг документацию (базы данных), техническую документацию.

3.1.3. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать необходимые меры. Информировать Заказчика о принятых решениях в 10-дневный срок путем направления Заказчику сообщения либо по электронной почте, либо в письменном виде.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. По своему выбору определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе и с привлечением третьих лиц.

3.2.2. В установленном законом и настоящим Договором порядке взыскивать с Заказчика сумму неплательщиков и штрафных санкций по настоящему Договору.

3.2.3. В установленном законом порядке требовать возмещения реального ущерба, причиненного имуществу Жилого комплекса, Территориям общего пользования по вине Заказчика или иных лиц, привлеченных Заказчиком для выполнения ремонтно-строительных работ или имеющих право пользования Жилыми домами вместе с Заказчиком.

3.2.4. Готовить предложения Заказчикам по изменению (увеличению) перечня и стоимости предоставляемых услуг.

3.2.5. Осуществлять контроль за соблюдением Заказчиком Правил проживания.

3.2.6. Проводить за счет и по поручению Заказчика мероприятия по модернизации и развитию инфраструктуры поселка.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Своевременно осуществлять предусмотренные данным договором платежи.

3.3.2. Соблюдать Правила проживания в Поселке. Добровольно с целью соблюдения прав собственников прилегающих Жилых домов и создания комфортных условий проживания в Жилом комплексе налагать на себя ограничения, связанные с соблюдением данных Правил.

3.3.3. С момента получения сообщения (уведомления) от Исполнителя по телефону или иным способом (по электронной почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время к Исполнителю или предложить иное время, в которое будет произведена встреча.

3.3.4. При отчуждении дома третьим лицам, либо уступке прав сообщить Исполнителю не позднее 3-х дней с момента данного события с приложением документов, на основании которых осуществился переход права на Жилой дом.

3.3.5. В случае письменного отказа (направленного надлежащим образом в адрес Исполнителя) от получения Счета (квитанции) по электронной почте, самостоятельно получить Счет (квитанцию) для оплаты услуг по данному договору в офисе Исполнителя, расположенном на территории Жилого комплекса.

3.3.6. С целью обеспечения безопасности, извещать Исполнителя о лицах, имеющих право постоянного входа или въезда на территорию Жилого комплекса, оформив соответствующую письменную заявку. Уведомлять и согласовывать с Исполнителем число временно пребывающих лиц.

3.3.7. Бережно относиться к имуществу Жилого комплекса, Территориям общего пользования, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в том числе соблюдать Правила проживания в Жилом комплексе.

3.3.8. Использовать Жилые дома, а также подсобные помещения и иные постройки, расположенные на земельном участке, по назначению и без нарушения прав и законных интересов других Собственников.

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

3.3.10. Не допускать на земельном участке в местах прохождения инженерных сетей (электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, связи) размещения любых сооружений и элементов (в т.ч. садово-парковых, ландшафтных, многолетних насаждений, клумб, цветочниц и т.п.). В случае повреждения инженерных сетей по вине Заказчика все работы по их восстановлению производятся за счет Заказчика. При этом, Заказчик обязуется незамедлительно допустить сотрудников Исполнителя, а также сотрудников эксплуатирующих инженерные сети организаций, на территорию земельного участка для устранения повреждений инженерных сетей. В случае повреждения в процессе проведения ремонтных работ имущества Заказчика, расположенного в местах их прохождения, ущерб возмещению не подлежит.

3.3.11. Уведомить Исполнителя о дате, времени и месте составления Акта неисполнения условий Договора, в срок не позднее чем за 3-х рабочих дня до даты составления Акта неисполнения условий Договора.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Пользоваться Территориями общего пользования, объектами общей инфраструктуры, осуществлять модернизацию и развитие инфраструктуры поселка за свой счет и по согласованию с другими собственниками.

#### **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Ежемесячная плата по настоящему Договору начисляется в соответствии с ценой услуг, указанной в Приложении № 3 к настоящему Договору, путём умножения указанного в Приложении № 3 тарифа на общую площадь жилого дома (иного жилого помещения) Заказчика. Счет (квитанция), полученная от Исполнителя, является основанием для внесения Заказчиком платы по настоящему Договору. Обязанность по оплате услуг по настоящему Договору возникает у Заказчика со дня подписания с ООО «Экодолье Девелопмент» Акта приёма-передачи жилого помещения, находящегося в границах территории жилого комплекса «Экодолье Обнинск». Территорию ЖК «Экодолье Обнинск» составляют земельные участки, образованные в результате межевания земельного участка с кадастровым номером 40:27:030514:7.

4.2. Размер Платы по данному Договору может быть соразмерно уменьшен Исполнителем в случае, если сторонами подписан Акт не оказания (некачественного оказания) услуг в соответствии с п.5. настоящего Договора. Размер Платы по данному Договору может быть соразмерно уменьшен Исполнителем в случае отсутствия части объектов общей инфраструктуры Жилого комплекса, которые спроектированы, но еще не построены непосредственно перед фасадной частью земельного участка Собственника.

4.3. Счет (квитанция) на оплату должен быть оплачен Заказчиком не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплата счета (квитанции) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя или путем перечисления денежных средств через терминал оплаты.

4.4. Акт приема передачи оказанных услуг между сторонами не составляется и не подписывается. Отсутствие Актов не оказания (некачественного оказания) услуг, оформленных в соответствии с п.5. настоящего Договора, является признанием Заказчиком факта, что работы и услуги выполнены Исполнителем качественно и в срок и что претензии к Исполнителю отсутствуют.

4.5. Заказчик, не проживая в Жилом доме, не вправе требовать у Исполнителя предоставления скидки на все или отдельные виды услуг, определенных в Приложении № 3.

4.6. Исполнитель вправе один раз в год производить индексацию размера установленной Приложением № 3 платы на величину повышения/понижения уровня инфляции, опубликованного государственными органами Российской Федерации. При этом Исполнитель уведомляет Заказчика о повышении/понижении платы заблаговременно, не позднее, чем за 1 (один) месяц до введения изменений путем размещения соответствующей информации на сайте Исполнителя.

4.7. Оплаченные Заказчиком средства распределяются пропорционально по всем начисленным услугам.

4.8. При наличии задолженности вновь внесенные Заказчиком средства распределяются Исполнителем в следующем порядке: пени и штрафы, просроченная задолженность по оказанным в прошлых периодах услугам. Оставшуюся часть оплаты Исполнитель пропорционально распределяет по начисленным в текущем периоде услугам.

4.8. Исполнитель вправе включать в счет (квитанцию) стоимость оказанных и принятых Заказчиком дополнительных услуг.

#### **5. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ**

5.1. Основанием наступления ответственности Исполнителя или Заказчика является Акт неисполнения условий Договора (Акт не оказания (не качественного оказания) услуг).

5.2. Подготовка бланков Актов осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, неисполненные обязательства, согласно условиям Договора, причины неисполнения обязательств, подписи членов комиссии.

5.3. Акт неисполнения условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из 3 (трех) человек, включая уполномоченных представителей Исполнителя (обязательно), уполномоченных представителей Заказчика, подрядной организации.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.

6.2. Ответственность Заказчика:

6.2.1. В случае нарушения Заказчиком срока оплаты по Счету (квитанции), установленного в п.4.3. настоящего Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней, Исполнитель вправе начислить Заказчику штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый факт нарушения установленного в п.4.3. настоящего Договора срока оплаты. При этом, Исполнитель вправе начислить либо только штраф (по п.6.2. Договора), либо только пени (предусмотренные действующим законодательством) по своему усмотрению. Одновременно начислять пени и штраф не допускается.

6.2.2. В случае нарушения Заказчиком Правил проживания в Поселке Исполнитель вправе начислить Заказчику штраф в размере 1 000 (одна тысяча) рублей за каждое нарушение. Основанием для начисления является Акт не исполнения условий Договора, составленный в порядке, установленном в п.5 настоящего Договора.

6.3. Ответственность Исполнителя:

6.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Исполнителем обязательств по настоящему договору Заказчик вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг, согласованного Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением Исполнителем своих обязательств.

#### **7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору возникают с момента приема Жилого дома Заказчиком по акту приема-передачи либо по Соглашению о проведении строительно-отделочных работ. В случае, если договор заключен после передачи Жилого дома Собственнику, то обязательства по настоящему Договору возникают с момента заключения настоящего Договора.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 (пяти) лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Жилого дома.

7.3. Настоящим Договором Заказчик извещен и согласен с тем, что объекты транспортной инфраструктуры и территории общего пользования являются муниципальной собственностью и/или Исполнителя, а сети инженерно-технического обеспечения являются муниципальной собственностью либо собственностью Исполнителя и/или организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

7.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Термины и определения,
2. Согласие Собственника на обработку персональных данных,
3. Перечень и цена услуг,
4. Правила проживания в Жилом комплексе.

#### **8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

##### **Исполнитель**

ООО «Экосервис Обнинск»  
249030, Калужская область, г. Обнинск, ул. Космонавта Леонова, д. 15, пом. 32  
ОГРН 1124025002749, ИНН 4025432610 КПП 402501001  
Банковский счёт № 40702810222230002257 в Обнинском отделении № 7786 СБ России, к/счёт  
30101810100000000612, БИК 042908612, Телефон: +7 (910) 860-50-50, email: ENaruleva@ecodolie.ru  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.А. Галицын /

##### **Заказчик**

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

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Жилой дом** – это отдельно стоящий жилой дом или жилой дом блокированный, предназначенные для круглогодичного проживания. Жилой дом в части доступа к инфраструктуре является неотъемлемым элементом Жилого комплекса, однако, как объект жилой недвижимости юридически является полностью самостоятельным.

**Земельный участок** – это земельный участок, предназначенный для эксплуатации расположенного на нём Жилого дома.

**Жилой комплекс** – это компактная жилая застройка с объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимыми и достаточными для постоянного круглогодичного проживания.

Объекты общей инфраструктуры Жилого комплекса - это внутрипоселковые дороги, проезды и заезды, тротуары, пешеходные дорожки, тропинки, газоны, детские и спортивные площадки, контрольно-пропускные пункты, зеленые насаждения, ландшафты, цветочные клумбы, малые архитектурные формы, сеть и элементы внешнего освещения, предназначенные исключительно для общего пользования жителей Жилого комплекса.

**Территория общего пользования** - это территория земель общего пользования Жилого комплекса, на которой расположены Объекты общей инфраструктуры, пользование и обслуживание которыми осуществляется Собственниками Жилых домов с привлечением Сервисной компании и обеспечивающие потребности Собственников в организации прохода/проезда к Жилым домам, организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием.

**Собственник** – это юридическое или физическое лицо, которое владеет Жилым домом на законных основаниях либо которому предстоит стать собственником на основании заключенного договора (предварительного договора) купли-продажи Жилого дома.

**Исполнитель** – это сервисная компания, осуществляющая управление, эксплуатацию, обслуживание, контроль и координацию работ, осуществляемых на территории Жилого комплекса, и обеспечивающая соблюдение контрольно-пропускного и внутриобъектового режимов на территории Жилого комплекса за счет средств Собственников на основании заключенных с Собственниками Договоров обслуживания Жилого комплекса.

**Плата** – это платеж, взимаемый с Заказчика за выполнение работ по обслуживанию Жилого комплекса.

**Правила проживания** – это документ, устанавливающий в целях удобства и комфортности проживания внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы и действующий на территории Жилого комплекса одинаково для всех жителей и посетителей Жилого комплекса.

### **Исполнитель**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / А.А. Галицын/

### **Заказчик**

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

**Согласие Собственника на обработку персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_ -

Не возражаю (-ем) против обработки ООО «Экосервис Обнинск» следующих моих (наших) персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес регистрации для начисления, сбора, указания на Счете на оплату, а также других целей, направленных на обслуживание Жилого комплекса «Экодолье» в рамках данного договора.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

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



**ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ**  
**в Жилом комплексе «ЭКОДОЛЬЕ»**

Настоящие Правила проживания (далее по тексту "Правила") являются официальным внутренним документом Жилого комплекса «Экодолье» (далее «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми Заказчиками (далее по тексту «Собственниками»), их родственниками, гостями, приглашенными лицами и обслуживающим персоналом.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка на основе принципов самоорганизации, самоуважения, добрососедства и самофинансирования **Собственников**.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любой житель поселка.

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

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

**2. Внешний вид земельных участков и домовладений на территории Поселка**

2.1. Каждый **Собственник** обязан обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и домовладений, расположенных на этом земельном участке, таким образом, чтобы они не диссонировали с окружающей застройкой и соответствовали архитектурному стилю Поселка.

2.2. **Собственники** обязаны самостоятельно поддерживать фасады домовладений на их участках в надлежащем состоянии: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и потеков, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

2.3. В случае использования изгородей и заборов должны соблюдаться общие требования к конструкции (соблюдение линии застройки), единая цветовая гамма. При строительстве заборов между соседними земельными участками его высота не должна превышать высоту фасадного забора, а также должна быть обеспечена его прозрачность. Преимущественным материалом является материал, из которого изготовлен фасадный забор. По согласованию между Собственниками соседних участков допускается устанавливать сплошной забор между соседними участками.

**3. Пользование дорогами на территории Поселка**

3.1. Дороги на территории Поселка предназначены исключительно для проезда легкового автотранспорта. Проезд по территории Поселка грузового автотранспорта и другой тяжелой транспортной техники возможен только для осуществления специальных функций по вывозу мусора и бытовых отходов, уборке улиц, вывозу снега, а также в экстренных случаях, для предотвращения и/или ликвидации последствий чрезвычайных происшествий, оказания скорой медицинской помощи, обеспечения общественной безопасности.

3.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки стройматериалов, имущества жителей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства. В целях сохранения целостности дорожного покрытия и исключения возможности сильного загрязнения дорог грузовым транспортом, движение грузового транспорта по территории Поселка может быть упорядочено Сервисной компанией.

3.3. Парковка автомобилей **Собственников**, их родственников, гостей, сотрудников и т.д. производится на территории домовладения **Собственников**, въездах в воротные комплексы, или на гостевой парковке на территории Поселка. Автомобили не должны препятствовать движению уборочной техники, загораживать пути проезда автотранспорта, пути прохода жителей по тротуарам, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств. Запрещается парковка автомобилей и другого транспорта вдоль дорог общего пользования, на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

3.4. Использование гостевой парковки свыше 24 часов для размещения автотранспорта гостей **Собственника** производится с обязательным

уведомлением Сервисной компании Поселка путем подачи заявления или по телефону.

3.5. Водители автотранспорта обязаны соблюдать на территории поселка скоростной режим: не более **20 км/час**.

3.6. Проезд грузового транспорта на территорию поселка осуществляется в период с 9.00 до 19.00. В иное время пропуск грузового транспорта на территорию Поселка согласовывается с Сервисной компанией.

3.7. Запрещается мытье автомобилей на территории Жилого комплекса.

3.8. **Собственники** домов, их родственники, гости, сотрудники и т.д. обязаны в соответствии с федеральным и местным законодательством соблюдать тишину. Запрещается движение (катание) взрослых и несовершеннолетних на автомобилях с поврежденным глушителем, а также специально установленным, производящим повышенный шум, а также мотоциклах, мотороллерах, мопедах и прочей автотехники, производящих повышенный шум, по дорогам поселка в любое время суток.

**4. Мусор и отходы**

4.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Сервисная компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

4.2. Бытовой мусор и пищевые отходы могут выбрасываться в общие контейнеры для сбора ТБО, либо в специально предназначенные для этого контейнеры, расположенные у въездных ворот каждого домовладения. Индивидуальные контейнеры для мусора должны приобретаться за счет **Собственника** и быть единой формы для всего поселка.

4.3. Мусор должен быть упакован и помещен в специальный контейнер **Собственником** таким образом, чтобы при его уборке была исключена возможность разрыва упаковочного материала.

4.4. Запрещается выбрасывать листву, снег и т.п. с участков **Собственников** на общую территорию (за забор), а также засорять чем-либо ливневую канализацию.

4.5. Строительный мусор, земля и др. должны вывозиться с территории **Собственников** самостоятельно и за их счет.

**5. Санитарное состояние территории Поселка**

5.1. Каждый **Собственник** обязан следить за состоянием земельного участка, находящегося в его законном владении и пользовании, и самостоятельно обеспечивать его своевременную уборку. **Собственники** индивидуальных жилых домов обязаны самостоятельно поддерживать въезды в индивидуальные воротные комплексы (со стороны общей дороги), которые используются исключительно хозяевами домовладений в личных целях в надлежащем состоянии: въезды должны иметь чистое покрытие, очищенное от загрязнений, снега, случайного мусора.

5.2. Запрещается разводить костры на территории Поселка.

5.3. Механизированная и ручная уборка проезжей части улиц, тротуаров, газонов, вывоз ТБО и КГО, дератизация и дезинсекция общих территорий осуществляется Сервисной компанией, либо специализированной организацией, с которой Сервисная компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.

**6. Домашние животные**

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

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

6.3. Содержание на территории Поселка скота, домашней птицы и диких зверей запрещено.

6.4. Разрешается осуществлять выгул домашних животных вне пределов своего домовладения только на поводке и в наморднике.

Владелец домашнего животного обязан не допускать случаев нахождения своих питомцев на общественных территориях без присмотра.

6.5. Запрещается выгул животных на территории детской площадки.

6.6. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убирать экскременты своего питомца с Территории общего пользования.

**7. Контроль за шумом**

7.1. На территории Поселка все обязаны соблюдать тишину, по возможности не пользоваться звуковыми сигналами автомобилей, включать громкую музыку на территории Поселка и др., особенно в

вечернее и ночное (с 22-00 до 8-00) время, когда жители поселка отдыхают.

7.2. Контроль за шумом осуществляется самими жителями.

7.3. Строительные работы с повышенным уровнем шума, в том числе работа с применением бензопил, циркулярных пил, разрешается проводить только в период с 9.00 до 19.00 в будние дни, за исключением работ по благоустройству и озеленению.

## 8. Правила пожарной безопасности

8.1. Все лица, находящиеся в Поселке обязаны:

- соблюдать требования пожарной безопасности на общих территориях Поселка, а также на территориях Домовладений;

- 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.

8.2. На территории Поселка запрещается:

- хранение ЛВЖ и ГЖ, пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, и других взрывопожароопасных веществ и материалов, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах и согласованных с сервисной компанией;

- размещать автотранспорт на длительное время на улицах поселка, при разгрузке/погрузке строительных материалов.

8.3. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией, пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

- пользоваться электроутюгами, электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты.

8.4. При обнаружении очага возгорания, пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) **Собственник**, или его ответственное лицо, обязан:

- незамедлительно уведомить об этом сервисную компанию и охрану поселка, известить по телефону пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свои Ф.И.О., и принадлежность к Поселку);

- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

8.5. **Собственнику** запрещается на территории Поселка:

- загромождать выездные ворота и проезды;

- оставлять транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, или при наличии течи горючего и масла;

- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;

- хранить тару из-под горючего, масла, а также горючее и масла;

- подогревать двигатель открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения;

- нахождение транспортных средств, предназначенных для перевозки легковоспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей и горючих газов;

- сжигать отходы и тару;

- устраивать свалки горючих и других отходов;

- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест.

## 9. Организация системы безопасности на территории Поселка

9.1. Система безопасности Поселка обеспечивается:

- организацией стационарного поста и контроля периметра внутри поселковых дорог и общественных зон поселка;

- организацией мероприятий безопасности с использованием технических средств защиты;

- организацией контрольно-пропускного режима.

9.2. Система соблюдения пропускного и внутриобъектового режимов Поселка обеспечивается силами специализированных охранных предприятий в соответствии с заключенными договорами на обслуживание или силами Сервисной компании.

9.3. В целях обеспечения личной безопасности жителей на территории Поселка запрещается использование, а за пределами частных земельных участков ношение огнестрельного оружия.

## 10. Организация контрольно-пропускного режима

10.1. В целях соблюдения контрольно-пропускного режима на въездах на территорию Поселка устанавливаются контрольно-пропускные пункты (КПП).

10.2. Все лица, прибывающие на территорию Поселка, обязаны соблюдать требования контрольно-пропускного режима. **Собственники** обязаны своевременно предоставлять Сервисной компании данные на себя, членов своей семьи и других лиц для оформления пропускных документов для въезда на территорию Поселка.

10.3. До введения системы контроля доступа на территорию Поселка документом, дающим право лицам проходить через контрольно-пропускной пункт, является пропуск (постоянный, временный, разовый).

10.4. Постоянный пропуск выдается Сервисной компанией **Собственникам**, членам их семей и постоянно проживающим с ними лицам.

10.5. В случае необходимости разрешения входа на территорию Поселка третьих лиц (гостей **Собственника**) сотрудник КПП получает такое разрешение от **Собственника** по телефону или другим доступным способом. При разрешении **Собственника** сотрудник КПП за счет **Собственника** изготавливает временный пропуск (срок действия до 1 календарного месяца) для прохода/проезда в поселок.

10.6. Проезд грузового автотранспорта осуществляется через отдельное КПП при предъявлении разового или временного пропуска, который оформляется по предварительной заявке в Сервисной компании, либо при личной встрече грузового автотранспорта **Собственником** (его представителем) на КПП. Проезд грузового автотранспорта грузоподъемностью свыше 6 тонн на территорию Жилого комплекса может быть ограничен с целью сохранения дорожного полотна.

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

## 11. Ответственность за несоблюдение Правил

11.1. В случае несоблюдения настоящих Правил, любой собственник, а также Сервисная компания имеют право составлять акты, фиксирующие факт нарушения, обращаться в случае необходимости в органы полиции и местной администрации, в судебные и иные государственные контрольные органы.

11.2. Факт несоблюдения настоящих Правил оформляется Актом неисполнения условий Договора с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждением нарушения подписью свидетеля.

11.3. **Собственнику** может быть выдано письменное предупреждение Сервисной компании о несоблюдении настоящих Правил.

11.4. На основании комиссионного Акта, указанного в п.14.16 настоящих Правил любой **Собственник** вправе обратиться в уполномоченные органы с заявлением о возбуждении дела об административном правонарушении либо в суд.

## 12. Порядок начала проведения строительных работ в Домовладении

12.1. **Собственник** вправе приступить к строительным работам в Домовладении только после подписания акта приема-передачи Жилого дома или Соглашения о проведении строительно-отделочных работ с Застройщиком Жилого комплекса.

12.2. Перед началом строительных и ремонтных работ **Собственником** за свой счет организуется туалет, места складирования материалов, погрузочно-разгрузочные площадки с твердым покрытием в соответствии с действующими и имеющими законную силу нормами, правилами, сводами и т.д.

## 13. Базовые требования к проектированию

13.1. Требования к Архитектурно-планировочным решениям Жилого дома и надворных построек:

13.1.1. Стиль строений – соблюдение общего архитектурного стиля Поселка.

13.1.2. Количество этажей – не более двух.

13.1.3. Отделка фасада – лицевой кирпич.

13.1.4. Максимальная высота дома – не более 8 м.

13.1.5. Расположение хозяйственных построек на Участке – коэффициент хозяйственных построек на участке не более 40% площади Участка

13.1.6. Ограждение – высота не выше фасадного ограждения.

13.2. **Собственник** при планировании и осуществлении застройки земельного участка обязуется соблюдать красные линии, в соответствии с утвержденным планом застройки и действующим законодательством РФ.

13.3. Территория между красной линией и фасадной частью земельного участка, выходящей к дороге, не подлежит застройке.

13.4. При проектировании хозяйственных построек (сарай, гараж, баня) ближе 6 метров от окон жилого дома на соседнем участке необходимо согласование с владельцами соседних участков. При этом хозяйственные постройки следует размещать от грани участка на расстоянии не менее 1 м.

13.5. Фасадная часть дома и надворных построек должна находиться на одной линии регулирования застройки.



13.6. В соответствии с нормативами водопотребления и водоотведения очистные сооружения Поселка не рассчитаны на прием стоков из бассейнов и из систем очистки воды. Выпуск условно чистой воды из бассейнов и водоочистных систем должен обустриваться **Собственниками** (или их полномочными представителями) в ливневую канализацию, за счет собственных средств. При этом эксплуатация таких колодцев не должна нарушать права и законные интересы других Собственников Поселка. В случае нарушения условий настоящего пункта строение (дом, хозяйственная постройка, баня, гараж и т.п.) будет немедленно отключен от системы канализации Поселка на период времени, необходимый до полного устранения указанных нарушений, а на Собственника накладывается взыскание в размере денежной суммы, необходимой для покрытия расходов, связанных с проведением ремонтных работ по восстановлению канализационной системы Поселка, платежей и выплат, причиной которых могут явиться вышеуказанные нарушения (штрафы СЭС, экологической милиции, других надзорных и уполномоченных инстанций).

13.7. При производстве строительных работ и благоустройстве придомовой территории Собственник и Подрядчик должны обеспечить вертикальную планировку участка с водоотведением в сторону улицы, исключая подтопление смежных домовладений. Запрещается устройство насыпей и зон с нерегулируемым водостоком, которые могут разрушить систему общего водоотведения поверхностных стоков с территории.

#### **14. Порядок нахождения рабочих на территории Поселка**

14.1. Собственники оформляют для строителей пропуска для прохода на территорию Поселка. Данные пропуска оформляются в Сервисной компании.

14.2. Вывоз с территории Поселка строительных и других материалов, а также строительной техники и бытовок и т.д., в период строительства, осуществляется только при наличии разового пропуска, оформленного в Сервисной компании и подписанного Собственником. Получать пропуска имеет право только рабочие Подрядчика, по указанию Собственника.

14.3. Подрядчик, производящий строительство на участке, обязан оформить список всех своих рабочих для прохождения на территорию Поселка, а также оформить список на, а/транспорт с указанием регистрационных знаков для беспрепятственного въезда на территорию Поселка.

14.4. Стоянка а/машин допускается только на территории участка Собственника или на специально отведенных площадках. Стоянка а/машин на дорогах общего пользования запрещается.

14.5. Заезд спецавтотехники (бетоновозы, тяжелые фургоны и др.) осуществляется только с согласования с Сервисной компанией в сопровождении их до участка представителем Подрядчика.

14.6. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории участка. Если такие работы необходимо производить с дороги общего пользования, это требует согласования с Сервисной компанией.

14.7. Использование дорог общего пользования для проезда большегрузных автомашин, в т.ч. бетоновозов, тяжелых фургонов и т.п., в период паводка и весенне-осенней распутицы запрещено. Срок ограничения проезда определяется Сервисной компанией.

Исполнитель

Генеральный директор \_\_\_\_\_/А.А. Галицын/

Заказчик

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

14.8. Запрещается производить чистку и промывку спецавтотехники на общей территории Поселка. Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, или иному имуществу общего пользования, на Подрядчика и Собственника (солидарно), возлагается ответственность за восстановление дорожного полотна и бордюров.

14.9. Проживание строителей на территории участка возможно только в исключительных случаях, при наличии бытовок, которые должны быть огорожены забором (не менее 2 метров).

14.10. Проживающие на территории Поселка рабочие должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, и порядок, установленный в Правилах проживания в Посёлке.

14.11. Все бытовки должны быть оборудованы биотуалетами, средствами пожаротушения и иметь пожарный щит.

14.12. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, Сервисная компания вправе выписать предписание на устранение замечаний.

14.13. Весь строительный материал, находящийся на стройплощадке, должен быть складирован в определенном месте и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность сам Собственник и/или Подрядчик. В случае кражи или иной пропажи строительного материала, или инструмента, Собственник должен сообщить об этом на КПП и оставить письменное заявление с перечнем похищенного в целях возможного обнаружения, краденного при прохождении КПП другими Подрядчиками.

14.14. Не допускается нахождение рабочих на территории Поселка, в нетрезвом состоянии.

14.15. Все нарушения контрольно-пропускного режима, нарушение пожарной безопасности, санитарно-технических норм, а также нахождение рабочих в нетрезвом состоянии оформляются Сервисной компанией соответствующими актами в письменном виде.

#### **15. Порядок проведения строительных и ремонтных работ на участке Собственника.**

15.1. При проведении общестроительных и специальных видов работ Подрядчик должен руководствоваться СНиП «Организация строительного производства», Гражданским Кодексом РФ, а также настоящим Порядком, действующими на территории Поселка.

15.2. Неотъемлемым требованием для Подрядчика являются следующие условия:

- не допускать загрязнения и производить уборку дороги общего пользования в непосредственной близости с участком;
- мыть колёса транспорта в пределах границ земельного участка Собственника;
- не допускается разбрасывание на участке и Поселке строительных материалов, мусора, пищевых и прочих отходов;
- за свой счет вывозить строительный мусор и не сваливать его в контейнеры для ТБО и КГМ;
- на строительной площадке подходы к центральным крыльцам и подъезды к гаражам, а также съезды на участки должны содержаться постоянно свободными от снега, грунта и строительного материала;
- выполнять все обоснованные требования и предписания Сервисной компании по соблюдению настоящих Правил.