

## ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ №

Алтайский край, Первомайский р-н, с.Фирсово, мкр. «Фирсова слобода»

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Гр-н РФ \_\_\_\_\_, имеющий в собственности жилой дом по адресу: Алтайский край, Первомайский район, с.Фирсово, мкр. «Фирсова слобода», № \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО «Управляющая компания Фирсова слобода» в лице директора **Маюнова Ивана Петровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

- 1.1. Управляющая компания обязуется предоставлять, а Собственник принимать и оплачивать следующие эксплуатационные услуги:
  - 1.1.1. Техническое содержание и уборка дорог общего пользования на территории поселка;
  - 1.1.2. Уборка территории общего пользования и вывоз бытового мусора Собственника со специально организованных площадок;
  - 1.1.3. Организация пропускного режима и охрана общественного порядка на территории поселка;
  - 1.1.4. Освещение мест общего пользования;
  - 1.1.5. Содержание в надлежащем состоянии существующего ограждения территории поселка;
  - 1.1.6. Озеленение и полив клумб, газонов в местах общего пользования (кроме содержания и полива газонов, прилегающих к участку Собственника от края проезжей части до границы земельного участка).
- 1.2. Управляющая компания обязуется предоставлять, а Собственник принимать и оплачивать следующие коммунальные услуги:
  - 1.2.1. Услуги водоснабжения (холодная питьевая вода и холодная вода для полива) и водоотведения (канализования). Разрешение на подключение выдается Управляющей компанией при наличии Акта приема-сдачи приборов учета и Акта о присоединении жилого дома к внутриплощадочным сетям водопровода и канализации;
  - 1.3. Собственник может заказать в Управляющей компании выполнение дополнительных разовых услуг на возмездной основе (обработка участка от клещей и комаров, сан.тех. услуги и тд.) с включением оплаты этих услуг в общую квитанцию.

### 2. Обязанности сторон.

- 2.1. Стороны совместно обязуются: руководствоваться в своей деятельности законодательными и нормативными актами Российской Федерации и Алтайского края, соблюдать Градостроительный регламент проекта планировки Поселка, соблюдать положения настоящего Договора и Внутренние Правила проживания в Поселке (Приложение 1 к настоящему Договору);
- 2.2. Управляющая компания обязуется:
  - 2.2.1. Обеспечить предоставление Собственнику услуг, указанных в п.1.1. настоящего договора. Управляющая компания может заключать договоры со специализированными коммунальными и иными организациями, отдельными работниками, имеющими право оказывать такие услуги, в том числе на основании лицензии;
  - 2.2.2. Осуществлять начисление и сбор платежей на цели, предусмотренные пп.1.1.-1.2. с Собственника в размере, установленном настоящим Договором, и, по требованию Собственника, ежемесячно до 5 числа текущего месяца предъявлять счета для оплаты задолженности;
  - 2.2.3. Предоставлять по требованию Собственника Акт сверки по оплате услуг, оговоренных в настоящем Договоре.
- 2.3. Собственник обязуется:
  - 2.3.1. Обеспечить наличие приборов учета, соответствующих Техническим условиям и нормам, предусмотренным действующим законодательством РФ, для получения услуг водоснабжения. Приборы учета должны быть опломбированы Управляющей компанией, проходить госпроверку с периодичностью, предусмотренной для них Госстандартом. Прибор учета, не имеющий пломб, не является расчетным, и его показания для определения стоимости потребленных ресурсов не принимаются;
  - 2.3.2. Предоставлять информацию о показаниях приборов учета по состоянию на 00 часов 00 минут 24 числа каждого месяца до 25 числа в Управляющую компанию в письменном, электронном виде, телефонограммой или смс - сообщением;
  - 2.3.3. Обеспечить в рабочее время представителям Управляющей компании доступ к приборам учета для проверки условий их эксплуатации и сохранности, снятия контрольных показаний.
  - 2.3.4. Самостоятельно забирать в Управляющей компании счета на оплату услуг. Ежемесячно не позднее 10 числа производить оплату выставленных Управляющей компанией счетов за эксплуатационные, коммунальные и прочие услуги по системе «Город»;
  - 2.3.5. Производить оплату за начисленную пеню, предусмотренную п 3.1.1 настоящего Договора;
  - 2.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей, принадлежащих Управляющей компании, на конструктивных

элементах зданий общего пользования, дорогах, оборудовании и сооружениях в местах общего пользования;

- 2.3.7. В установленном порядке согласовывать с Управляющей компанией все переоборудования инженерных сетей, примыкающих к границе эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником;
- 2.3.8. Обеспечивать ликвидацию повреждений или неисправности систем водоснабжения и канализации, находящихся в зоне ответственности Собственника в соответствии с Техническими условиями и устранять их последствия за свой счет;
- 2.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определенные в Технических условиях, а также не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- 2.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, которые могут привести к порче внутриселковых инженерных сетей;
- 2.3.11. Не занимать общественные зоны под складирование строительно-ремонтных материалов;
- 2.3.12. При отчуждении недвижимого имущества Собственника в Поселке, принадлежащего ему на праве собственности или аренды, уведомить об этом Управляющую компанию и расторгнуть настоящий Договор, исполнив по нему все обязательства; поставить в известность нового собственника/арендатора о необходимости заключении договора с Управляющей компанией.

### **3. Права сторон.**

- 3.1. Управляющая компания имеет право:
  - 3.1.1. Начислить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;
  - 3.1.2. Управляющая компания вправе списать сумму пени в безакцептном порядке из очередного платежа Собственника;
- 3.2. Собственник имеет право:
  - 3.2.1. Информировать Управляющую компанию о качестве предоставляемых ею услуг;
  - 3.2.2. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании;
  - 3.2.3. Требовать от Управляющей компании информацию о выполнении своих финансовых обязательств в виде Акта сверки платежей.

### **4. Стоимость услуг и порядок расчетов.**

- 4.1. Плата за комплексные эксплуатационные услуги, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора составляет **3310,00 (три тысячи триста десять) рублей в месяц.**
- 4.2. Стоимость коммунальных услуг, перечисленных в п.1.2.1. рассчитывается в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- 4.3. Оплата счетов, выставленных Управляющей компанией за услуги, перечисленные в пп.1.1, 1.2.1 производится ежемесячно не позднее 10 числа путем оплаты по системе «Город». При этом, платежи выставляются в следующем порядке: эксплуатационные – за текущий месяц, коммунальные – за предыдущий месяц.
- 4.4. Зачисление средств, вносимых Собственником за оказание услуг независимо от времени их поступления и основания платежа, осуществляется в следующем порядке:
  - А) штрафные санкции по предыдущим обязательствам;
  - Б) долговые обязательства за оказание эксплуатационных услуг;
  - В) долговые обязательства за оказание коммунальных услуг;
  - Г) текущие платежи за оказание эксплуатационных услуг;
  - Д) текущие платежи за оказание коммунальных услуг;
  - Е) оплата дополнительных услуг.
- 4.5. Стоимость эксплуатационных услуг может быть увеличена в связи с ростом уровня инфляции, увеличением размера установленных законодательством налогов и сборов, увеличением стоимости услуг системы «Город» или по другим объективным причинам **по согласованию сторон.**

### **5. Ответственность сторон.**

- 5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае неисполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, предусмотренных пп.2.3.1.-2.3.12., при условии, что такое неисполнение повлекло причинение ущерба третьим лицам, Собственник отвечает перед этими лицами за негативные последствия, возникшие в результате его действия либо бездействия в размере причиненного ущерба;
- 5.3. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

5.4.1. в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

5.4.2. невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

#### **6. Срок действия договора, порядок досрочного расторжения.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор, предупредив другую сторону за 1 месяц до предполагаемой даты расторжения Договора. Настоящий Договор заключается на один год. В случае если ни одна из сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на следующий год;

#### **7. Особые условия.**

7.1. В случае привлечения Собственником третьих лиц (граждан или юридических лиц) для производства каких-либо работ в коттедже и/или на участке Собственника (далее по тексту – Подрядчик) Собственник обязан:

7.1.1. Самостоятельно нести риск случайной гибели или повреждения коттеджа или иного имущества, находящегося в нем, на территории земельного участка Собственника или Поселка;

7.1.2. Нести ответственность перед Управляющей компанией и перед третьими лицами за действия Подрядчика на территории Поселка, как за свои собственные в части выполнения Внутренних правил проживания в Поселке и требований пропускного режима;

7.1.3. Нести самостоятельную (без привлечения Управляющей компании) ответственность за нарушение на территории Поселка трудовых, иммиграционных, пожарных и иных законодательных норм;

7.2. Третьи лица, привлекаемые Собственником для охраны коттеджа или других работ на земельном участке Собственника, обязаны соблюдать Внутренние правила проживания, установленные для жителей Поселка. В случае нарушения третьими лицами указанных правил, Собственник несет ответственность за действия вышеуказанных третьих лиц как за собственные.

7.3. При заключении договора стороны обмениваются электронными адресами, телефонами, факсами. Сообщение, отправленное по указанным в Договоре адресам электронной почты или факсам, имеет такую же силу, как и отправленное по почте. Для более оперативной связи с Собственником Управляющая компания также может использовать SMS-сообщения. В случае изменения контактных данных Стороны обязуются уведомить об этом друг друга.

#### **8. Заключительные положения.**

8.1. Все приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемыми частями;

8.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке;

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора;

8.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

#### **9. Юридические адреса и реквизиты сторон.**

**Управляющая компания:**

**ООО «Управляющая компания Фирсова  
Слобода»  
РФ, 658059, Алтайский край, Первомайский  
район,  
с. Фирсова, мкр. Фирсова слобода, 16  
Телефон/факс (38532) 96000  
fsuprava@yandex.ru  
ИНН 2263026267 КПП 226301001  
ОГРН 1112208002895**

\_\_\_\_\_ (Маюнов И.П.)

**Собственник:**

**Паспорт:**

**Адрес регистрации:**

**Почтовый адрес:**

**E-mail:** \_\_\_\_\_

**Сотовый телефон:**

\_\_\_\_\_ ( )

## **ВНУТРЕННИЕ ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ в коттеджном поселке «Фирсова слобода»**

Настоящие внутренние правила (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом коттеджного поселка «Фирсова слобода» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми собственниками/арендаторами земельных участков поселка «Фирсова слобода» (далее по тексту «Собственники»), а также проживающими с ними членами их семей и любыми другими лицами, постоянно, либо временно находящимися на территории Поселка, включая любых гостей и приглашенных лиц.

### **1. Общие положения**

- 1.1. Настоящие правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории Поселка на основе принципов взаимного уважения и самоорганизации Собственников.
- 1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо. Более того, Управляющая компания, выполняющая функции по эксплуатации Поселка, заинтересована в распространении и пропаганде настоящих Правил среди населения поселка.
- 1.3. Каждый собственник обязан прилагать все возможные разумные усилия для соблюдения настоящих правил как лично, так и путем всяческого влияния на членов своих семей, соседей, лиц, проживающих на территории его земельного участка, 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 Собственников не должны нарушать законных прав и обязанностей других Собственников.

### **2. Финансирование работ по эксплуатации Поселка**

- 2.1. В соответствии с Договором о предоставлении услуг с Управляющей компанией каждый Собственник должен ежемесячно своевременно оплачивать эксплуатационные услуги, включающие в себя услуги по содержанию объектов инфраструктуры Поселка, уборке дорог и мест общего пользования, организации контрольно-пропускного режима и охраны общественного порядка, освещению мест общего пользования и прочие.
- 2.2. Поскольку объем эксплуатационных затрат является величиной постоянной и не зависит от числа жителей в Поселке, каждый Собственник должен понимать, что при неоплате им эксплуатационных услуг бремя содержания поселка перекладывается (распределяется) в конечном итоге на остальных Собственников. Поэтому для минимизации стоимости эксплуатационных услуг, все Собственники должны добросовестно исполнять свои обязанности по их оплате.

### **3. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка**

- 3.1. Внешний облик улиц Поселка является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается их бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и окружающую природную среду.
- 3.2. Собственники должны обеспечить пристойный внешний вид земельного участка и находящихся на нем построек.
- 3.3. Ограждение земельного участка собственника должно быть проницаемым для взгляда, чтобы обеспечить возможность нормального функционирования службы охраны общественного порядка в Поселке. Изгороди и заборы должны поддерживаться в порядке: своевременно окрашиваться и ремонтироваться.
- 3.4. Собственники обязаны содержать фасады домов, находящихся на их участках, в порядке: фасады не должны иметь выбоин и сколов, облупившейся краски и подтеков, все архитектурные детали должны быть целыми.
- 3.5. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник подстрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин). Полив газонов, прилегающих к участку Собственника (от края проезжей части и до границы земельного участка) производится силами Собственника и за его счет.
- 3.6. Собственники должны строго следовать техническим правилам и нормам, указанным в Технических условиях на подключение жилого дома к внутриплощадочным сетям, а также соблюдать меры безопасности при проведении работ в непосредственной близости к инженерным коммуникациям.
- 3.7. Собственникам рекомендуется согласовывать с соседями работы по новому строительству или реконструкции объектов на территории домовладения в целях предупреждения нарушения прав и соблюдения интересов друг друга

### **4. Въезд на территорию Поселка и пользование автодорогами**

- 4.1. Въезд на территорию поселка осуществляется только по пропускам. Собственники могут заказывать постоянные или одноразовые пропуска в Управляющей компании для себя и своих гостей.
- 4.2. Дороги на территории поселка предназначены 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.
- 4.3. В исключительных случаях возможны проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки-выгрузки имущества жителей Поселка, а также обеспечения процесса строительства.
- 4.4. Проезд грузовых машин по территории поселка осуществляется в рабочие дни в период с 9-00 до 19-00, в выходные – с 10-00 до 18-00.
- 4.5. Водители, паркующие автомобили, не должны загораживать пути проезда автотранспорта. Запрещается парковка автомобилей на проезжей части, на пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.
- 4.6. Водители автотранспорта должны соблюдать на территории Поселка скоростной режим: не более 20 км/час.

### **5. Отходы и уборка территории**

- 5.1. Вывоз и утилизация мусора и бытовых отходов осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора.
- 5.2. Вывоз строительного мусора и снега с участка осуществляется Собственником своими силами и за его счет.
- 5.3. На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, использовать для размещения мусора и бытовых отходов места, не отведенные для этих целей, а также оставлять любые продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах общего пользования, не предназначенных для этого специально.

- 5.4. В случае нарушения требований п.5.3. настоящих Правил не совершеннолетним лицом, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие сроки ликвидированы совершеннолетним Собственником, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.
- 5.5. Бытовые отходы выбрасываются только в специально предназначенные для этого контейнеры на специально оборудованных площадках. Мусор должен быть упакован в специальные пакеты таким образом, чтобы при его уборке/погрузке в мусорные машины была исключена возможность разрыва упаковочного материала.
- 5.6. Уборка дорог и мест общественного пользования (в том числе уборка и вывоз снега) осуществляется специализированной организацией, с которой Управляющая компания заключает договор на обслуживание, в порядке и на условиях такого договора, или собственными силами управляющей компании.
- 5.7. Запрещается перемещать (вывозить) снег с выездов (проходов) участков на дороги общего пользования.

#### **6. Пользование прудом и прилегающей лесной зоной**

- 6.1. Пруд и прилегающая к нему территория, а также лесная полоса вокруг Поселка являются рекреационной зоной общественного пользования.
- 6.2. Разведение костров в рекреационной зоне запрещается.
- 6.3. При отдыхе в рекреационной зоне должны строго соблюдаться правила пожарной безопасности.
- 6.4. Собственники обязаны убрать мусор, образовавшийся в процессе отдыха, самостоятельно или с использованием услуг Управляющей компании за дополнительную плату.
- 6.5. Запрещается оставлять детей без присмотра на территории рекреационной зоны.
- 6.6. Собственник должен помнить, что услуги Управляющей компании по охране общественного порядка не распространяются на территории, находящиеся за пределами ограждения поселка.

#### **7. Домашние животные**

- 7.1. Домашние животные - друзья человека. Они помогают нам чувствовать близость к природе, испытывать чувство привязанности, весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.
- 7.2. Собственник, на участке или в доме которого содержится домашнее животное, обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья жителей поселка и их имущества, а также тишину и порядок.
- 7.3. Владелец домашних животных обязан соблюдать гигиенические санитарные нормы и правила (своевременно делать прививки, убирать отходы жизнедеятельности животных и пр.).
- 7.4. Выгул домашних животных на территории поселка за пределами участка Собственника разрешается только на поводке и, при необходимости, в наморднике.
- 7.5. Запрещается нахождение домашних животных в местах общественного пользования без присмотра хозяина.
- 7.6. Запрещается выгул домашних животных на детской площадке.
- 7.7. Запрещается купание домашних животных в пруду на территории рекреационной зоны поселка.
- 7.8. Владелец домашнего животного обязан незамедлительно убирать продукты жизнедеятельности своего питомца с общественных территорий.

#### **8. Контроль над шумом**

- 8.1. Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на жителей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.
- 8.2. На территории поселка все обязаны соблюдать тишину и избегать необоснованного уровня шума, особенно в вечернее и ночное время (с 22-00 до 9-00), когда жители поселка отдыхают.
- 8.3. Контроль над шумом осуществляется самими Собственниками.
- 8.4. Строительные работы с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 9-00 до 19-00 в будние дни.
- 8.5. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Собственник обязан предупредить соседей и Управляющую компанию не позднее, чем за 7 дней.

#### **9. Рассмотрение жалоб**

- 9.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Собственник имеет право направить мотивированную жалобу в Управляющую компанию. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств, при которых произошло нарушение правил.
- 9.2. Управляющая компания обязана рассмотреть и принять решение по жалобе в течение 10 дней с момента ее поступления.

#### **10. Ответственность за несоблюдение Правил**

- 10.1. Ответственность по обеспечению и соблюдению Правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории земельного участка, находящегося в законном владении и пользовании Собственника, лежит на самом Собственнике.
- 10.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая компания имеет право наложить штраф на собственника, на котором лежит ответственность за нарушение. При этом материальный и моральный ущерб, нанесенный Управляющей компании или другим Собственникам в результате нарушения Правил, взыскивается отдельно в судебном порядке.
- 10.3. Процедура наложения штрафа: Факт несоблюдения Правил оформляется Актом регистрации нарушения сотрудником Управляющей компании с указанием даты и времени совершения нарушения, а также подтверждается подписью свидетеля нарушения или ссылкой на данные камер видеонаблюдения. Собственнику выдается официальное предупреждение о нарушении Правил. При повторном случае несоблюдения Правил на собственника налагается штраф в размере до 5000 (пяти тысяч) рублей.
- 10.4. Оплата суммы штрафа производится Собственником путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Управляющей компании.
- 10.5. Средства, полученные Управляющей компанией в результате наложения штрафа, направляются на благоустройство территории поселка.

#### **11. Подписи сторон**

Собственник \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Директор ООО «УК Фирсова Слобод» \_\_\_\_\_ (Маюнов И.П.)