

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**ОБСЛУЖИВАНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА**  
**«НОВЫЕ РАСКАТЫ»**

г. Красноярск



\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Обслуживающая Компания**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

И \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Владелец**», имеющий в собственности земельный участок кадастровый номер 24:11:0280203: для строительства индивидуального жилого дома (далее по тексту: «Домовладение») в коттеджном поселке «Новые Раскаты» (далее по тексту «Коттеджный посёлок», «Посёлок»), действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Обслуживающая Компания принимает на себя обязательства по обслуживанию Коттеджного поселка, а Владелец – обязательства по оплате услуг Обслуживающей Компании.

Обслуживание Коттеджного поселка включает с себя:

- содержание и обслуживание дорог общего пользования до балансового разграничения с домовладением Владельца;
- услуги по вывозу ТБО;
- охрана территории Коттеджного поселка, контроль над пропуском на его территорию автотранспорта и людей;
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения установленного на территории Коттеджного поселка до балансового разграничения с домовладением Владельца;
- содержание и обслуживание объектов инфраструктуры Коттеджного посёлка.

Оплата оказываемых услуг Обслуживающей Компании Владельца осуществляется согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Деятельность Обслуживающей Компании направлена на создание нормальных условий функционирования и обеспечение жизнедеятельности Коттеджного посёлка.

### **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### 2.1. Общие обязанности Сторон:

2.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию мест общего пользования в состоянии, обеспечивающем бесперебойную эксплуатацию Коттеджного посёлка, создание комфортных условий для проживания домовладельцев и членов их семей.

#### 2.2. Обслуживающая Компания обязуется:

2.2.1. Осуществлять обслуживание Коттеджного поселка, его эксплуатацию и содержание, направленное на обеспечение функционирования посёлка, обеспечение прав Владельца в пользовании Домовладением и лиц проживающих на законных основаниях в Коттеджном посёлке.

2.2.2. Осуществлять меры по исполнению всеми Владельцами Правил внутреннего проживания на территории Коттеджного посёлка, в том числе применения санкций, к лицам не соблюдающим Правила, в виде частичного или полного прекращения оказания соответствующих услуг до момента устранения нарушения.

2.2.3. Осуществлять меры, направленные на обеспечение безопасности на территории Коттеджного посёлка, сохранности имущества, находящегося на территории Коттеджного посёлка, за исключением, личного имущества Владельца, находящегося на территории его Домовладения. Организовать режим пропуска и проезда на территорию поселка.

2.2.4. Обеспечивать Владельцев Коттеджного поселка услугами согласно Приложения №1.

2.2.5. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Коттеджного поселка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями).

2.2.6. Вести расчеты с Владельцами и другими лицами, законно проживающими на территории Коттеджного поселка, за проведение технического обслуживания, предоставление коммунальных и прочих услуг.

2.2.7. Контролировать своевременное внесение Владельцами установленных обязательных платежей и взносов.

2.2.8. Производить начисление предусмотренных настоящим Договором платежей, причитающихся с Заказчика, обеспечивая выставление счета и/или квитанции-извещения не позднее 10 числа следующего месяца в котором оказывались услуги.

2.2.9. Информировать Заказчика об изменении тарифов на услуги, путем размещения величины указанных тарифов на информационных стендах в помещении Обслуживающей Компании и/или на сайте организации.

### 2.3. Обслуживающая Компания имеет право:

2.3.1. Требовать погашения затрат, связанных с выполнением Обслуживающей Компанией не оговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Обслуживающей Компании.

2.3.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Коттеджного поселка. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг Владельцам.

2.3.3. Принимать от Владельца плату за оказанные услуги в наличной или безналичной форме.

2.3.4. Оказывать любые дополнительные услуги Владельцам на основании заключенного отдельного договора.

2.3.5. Проводить проверку работоспособности приборов учета и сохранности пломб на них.

2.3.6. В случае неоплаты Заказчиком коммунальных услуг в течение двух месяцев подряд, прекращать или ограничивать предоставление услуг в Домовладение.

2.3.7. Взыскивать с Заказчика в соответствии с законодательством задолженность по настоящему Договору, включая установленные законом пени и применять иные санкции.

### 2.4. Владелец обязуется:

2.4.1. Передать Обслуживающей Компании функции по:

- обслуживанию Коттеджного посёлка в интересах Сторон, других Владельцев, с соблюдением норм, требований и правил, законодательства РФ, а, также установленных органами Местной власти и управления;

- принятию решений о порядке и условиях функционирования, эксплуатации и ремонта оборудования, Мест общего пользования, установлению и контролю над исполнением соответствующих правил в интересах Сторон и других Владельцев Коттеджного посёлка.

2.4.2. Оплачивать Обслуживающей Компании оказанные услуги согласно утвержденного перечня услуг.

2.4.3. Ежемесячно оплачивать стоимость коммунальных услуг, потребленных в течение отчетного месяца согласно показаниям приборов учета; ежемесячно вносить плату в полном объеме за оказанные по Договору услуги, а также за полученные дополнительные услуги Обслуживающей Компании.

2.4.4. 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 Обслуживающую организацию посредством телефонов аварийно-диспетчерской службы поселка.

2.4.5. Соблюдать чистоту и порядок на территориях общего пользования (улично-дорожной сети, землях общественного назначения) поселка.

2.4.6. 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.

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

2.4.5. Допускать на территорию Домовладения представителей Обслуживающей Компании для контроля над соблюдением требований пожарной безопасности.

2.4.6. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности и сохранения эстетики Поселка, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции Поселка (Приложение 3), соблюдать Правила проживания (Приложение №2), являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора;

2.4.7. Владелец не вправе требовать с Обслуживающей Компании выполнения работ, оказания услуг по обслуживанию и содержанию Оборудования (имущества) Коттеджного поселка при наличии у него задолженности по оплате выполненных работ, оказанных услуг.

2.4.8. Владелец вправе проводить земляные и иные работы на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, только с согласия и разрешения собственника земельного участка.

### 2.5. Владелец имеет право:

2.5.1. Получать от Обслуживающей Компании услуги, предусмотренные настоящим Договором, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

2.5.2. На обеспечение содержания и текущего ремонта объектов инженерной инфраструктуры поселка в соответствии с требованиями нормативных актов, а также на охрану этих объектов.

2.5.3. На благоустройство территории поселка.

2.5.4. Получать в Обслуживающей компании информацию о тарифах на электроэнергию, а также о размере платы за услуги службы охраны, о тарифах на содержание и текущий ремонт объектов инженерной инфраструктуры, о стоимости дополнительных услуг.

### **3. СТРУКТУРА ОПЛАТЫ, СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Оплата услуг (произведенных работ) предоставляемых Обслуживающей Компанией или через Обслуживающую Компанию, производится Владелльцем не позднее 20 числа каждого календарного месяца.

3.2. Платежи за доп. услуги, предоставляемые Обслуживающей Компанией.

3.2.1. Размер ежемесячного постоянного платежа для Владельца указан в Приложении №1, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.2. Изменение размера стоимости услуг по содержанию и обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры поселка, а также коммунальных услуг вступают в силу с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором Обслуживающая Компания уведомила Владельца путем направления уведомления.

3.3. Если Владелец за соответствующий месяц не произвел оплату за предоставленные услуги или произвел её в меньшем объеме, нежели установлено в квитанции на оплату, то Владелец считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения срока оплаты, установленного в п.3.1 настоящего Договора, до момента погашения Владельцем суммы недоплаты, начинает исчисляться пени в размере 0,1% от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.4. Оплата производится путём внесения наличных денежных средств в кассу Обслуживающей Компании, либо перечислением денежных средств на расчетный счет Обслуживающей Компании. Датой оплаты, по соглашению Сторон, считается дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Обслуживающей Компании.

3.5. Владелец Домовладения начинает оплачивать услуги Обслуживающей Компании с момента перехода права собственности на земельный участок.

3.6. В случае, начала строительных работ до момента перехода права собственности на земельный участок, датой начала оплаты услуг Обслуживающей Компании является дата начала проведения земельных работ, ввоза материалов либо строительного вагончика.

3.7. Неиспользование Владельцем Домовладения либо участка не является основанием невнесения платы за услуги Обслуживающей Компании.

### **4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

4.1. Обслуживающая Компания может на условиях внесения предварительной оплаты оказывать Владельцу дополнительные услуги.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Обслуживающая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный Владельцу в результате её действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба (прямые убытки).

5.2. Обслуживающая Компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников, в том числе, ущерб причиненный Владельцам преступными (умышленными/неумышленными) действиями третьих лиц.

5.3. При нарушении Владельцем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Владелец несет ответственность перед Обслуживающей Компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. Владелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Обслуживающая Компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке и с соблюдением условий предусмотрены Разделом X Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

5.7. Владелец обязан сохранять в течение пяти лет платежные документы, подтверждающие внесение платежей по настоящему Договору, и предоставлять указанные документы Обслуживающей Компании по ее требованию.

5.8. Настоящий договор не распространяется на отношения сторон по обеспечению сохранности имущества Владельца, в том числе материальных ценностей, находящихся в Помещении и /или в границах земельного участка, принадлежащих Владельцу на праве собственности.

## **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным использованием досудебного претензионного порядка урегулирования.

6.2. Сторона, полагающая, что другой Стороной предусмотренные настоящим Договором обязательства исполняются ненадлежащим образом, обязана направить этой другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований или предложений. Претензия направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручается под расписку соответствующей Стороне или ее законному/уполномоченному представителю. Претензия, направленная заказным письмом с уведомлением о вручении почтового отправления по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается врученной надлежащим образом. Сторона, которой вручена претензия, обязана дать на нее письменный ответ с изложением своих возражений относительно существования претензии в течение десяти дней со дня ее получения.

6.3. В случае, если предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора досудебный порядок урегулирования спора к разрешению разногласий не привел, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

7.1. Договор заключен сроком с «\_\_»\_\_\_\_\_года на 1 год. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке. При этом сторона-инициатор расторжения договора направляет письменное уведомление о расторжении договора не менее чем за один месяц до расторжения. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, в случае если ни одна из сторон за 1 месяц до истечения срока договора не заявит о расторжении.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен соглашением Сторон, составленным в письменной форме.

7.3. Настоящий Договор подлежит изменению в случае принятия закона или другого нормативного акта, которые устанавливают обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

## **8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Владелец подписанием настоящего договора подтверждает, что Обслуживающая Компания предоставила ему всю необходимую и достоверную информацию о предлагаемых услугах, их видах и особенностях, о цене услуг, сроках и форме их оплаты. Обслуживающая Компания дала Владельцу подробную консультацию, исключающую какую-либо неоднозначность в понимании того, какие услуги, какими способами и по какой стоимости будет оказывать Обслуживающая Компания в соответствии с настоящим договором.

8.2. Владелец подписанием настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Обслуживающей Компанией со стоимостью услуг по содержанию и обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Новые Раскаты» (Приложение № 1 к настоящему договору), с правилами проживания в коттеджном поселке «Новые Раскаты» (Приложение № 2 к настоящему договору), с декларацией ограничений в строительстве и использовании участков под застройку (Приложение № 3 к настоящему договору). Содержание и смысл информации, содержащейся в перечисленных приложениях к договору, Владельцу исчерпывающим образом разъяснено и понятно.

8.3. Владелец подписанием настоящего договора выражает свое согласие и разрешает Обслуживающей Компании обрабатывать свои персональные данные, а именно (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, дата рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, адрес электронной почты), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменения), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей, связанных с исполнением настоящего договора, для проведения опросов и исследований, направленных на улучшение качества работ, для проведения маркетинговых программ, статистических исследований. Владелец настоящим выражает согласие и разрешает Обслуживающей Компании обрабатывать свои персональные данные также для продвижения Обслуживающей Компанией своих услуг на рынке путем осуществления прямых контактов с Владельцем с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, электронная почта, телефон (включая мобильный), факсимильная связь, сеть Интернет. Владелец соглашается с тем, что если это необходимо для реализации целей, указанных выше, его персональные данные, полученные Обслуживающей Компанией, могут быть переданы третьим лицам, которым Обслуживающая Компания может поручить обработку персональных данных Владельца для целей реализации настоящего договора, при условии соблюдения требований законодательства РФ об обеспечении третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. Владелец вправе запросить у Обслуживающей Компании полную информацию о

своих персональных данных, их обработке и использовании, а также потребовать исключения или исправления/дополнения неверных или неполных персональных данных в течение пяти рабочих дней с даты их получения, отправив соответствующий письменный запрос. Данное Владельцем согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления Владельцем письменного заявления в адрес Обслуживающей Компании.

8.4. Обслуживающая Компания вправе привлекать к исполнению настоящего договора третьих лиц.

8.5. Передача всех и /или/ отдельных прав или обязанностей по договору третьим лицам допускается только при наличии предварительного письменного согласия другой стороны.

8.6. Настоящий договор составлен и подписан на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.7. Любые уведомления по настоящему договору должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление и получение. Претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору должны направляться почтой, электронной почтой или вручаться лично.

8.8. Письма, а также другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в связи с исполнением настоящего договора, переданные противоположной Стороне посредством электронной почты с вложением сканированных копий соответствующих оригиналов, признаются полноценными юридическими документами, имеющими простую письменную форму, если может быть достоверно установлено, что такие документы исходят от Стороны по настоящему договору и направлены Стороне по настоящему договору.

8.9. При изменении реквизитов Стороны обязуются письменно уведомить друг друга об этих изменениях в течение 5 рабочих дней.

8.10. Стороны согласовали условие о том, что каждая страница настоящего договора должна быть подписана Владельцем и Обслуживающей Компанией.

8.11. Перечень приложений к Договору:

Приложение №1. Стоимость услуг по содержанию и обслуживанию объектов инженерной инфраструктуры в коттеджном поселке «Новые Раскаты»

Приложение №2. Правила проживания в коттеджном поселке «Новые Раскаты».

Приложение №3. Декларация ограничений в строительстве и использовании участков под застройку.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

Директор: \_\_\_\_\_

---

### «ВЛАДЕЛЕЦ»

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ кем выдан \_\_\_\_\_

Код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации \_\_\_\_\_

Почтовый адрес \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

---

**СТОИМОСТЬ УСЛУГ**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая Компания», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Владелец», имеющий в собственности земельный участок кадастровый номер 24:11:0280203: для строительства индивидуального жилого дома (далее по тексту: «Домовладение») в коттеджном поселке «Новые Раскаты» (далее по тексту «Коттеджный посёлок», «Посёлок»), действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», согласовали в соответствии с п. 3.2.1. договора следующую стоимость оказываемых Обслуживающей Компанией услуг:

<b>Статья расходов</b>	<b>стоимость услуг с 1 сотки</b>
<b>Содерж. и обслуж. дорог общего пользования до балансового разграничения с Домовладением. Чистка дорог зимой, восстановление дорожного покрытия весной, выравнивание/грейдеровка дорожного покрытия весна/лето/осень)</b>	<b>41,60 Р</b>
<b>Содерж. и обслуж. объектов инфраструктуры Поселка, находящихся на террит. общего пользования</b>	<b>16,79 Р</b>
<i>Обработка периметра микрорайона от клещей</i>	1,49 Р
<i>Расходы на технику безопасности и пожарную безопасность(пожарный щит на охране, противопожарная обпашка периметра весна/осень)</i>	1,24 Р
<i>Инструмент, хоз.инвентарь(грабли, метла, лопаты, мешки, краскораспылитель, косилка, дрель, бензопила, расходные материалы) расходники(цепи, диски, ГСМ и т.д.)</i>	1,98 Р
<i>Расходы на отопление охраны(дрова, уголь, спички) 8000 - уголь, 6400 - дрова</i>	1,19 Р
<i>Электроэнергия. Освещение мест общего пользования(охрана, ОК, подсветка стел,освещение улиц)</i>	7,92 Р
<i>Содержание и обустройство территории(ремонт забора, ремонт стеллы, обслуживание шлаббаума и контейнеров) краска, саморезы и крепеж</i>	2,97 Р
<b>Услуги по вывозу ТБО ООО ЭКОЛОГ</b>	<b>2,97 Р</b>
<b>Организ. пропуск. режима въезда-выезда. Охрана террит. до баланс. разграничения с Домовладением</b>	<b>78,75 Р</b>
<i>Лицензированная охрана ООО ОА Кодекс(1 пост КПП = 110р/час)</i>	78,45 Р
<i>Сотовая связь охрана</i>	0,30 Р
<b>Администрирование Обслуживающей Компании</b>	<b>158,49 Р</b>
<b>ИТОГО:</b>	<b>298,60 Р</b>

«ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Директор \_\_\_\_\_

«ВЛАДЕЛЕЦ»

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

## ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В ЗАГОРОДНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



Свод правил поведения и проживания в загородном коттеджном поселке НОВЫЕ РАСКАТЫ является официальным документом, одобренным и регулирующим не только взаимоотношения между домовладельцами и Обслуживающей компанией поселка, но и отношения между жителями. Необходимо понимать, что только уважение каждым жителем прав других жителей сможет обеспечить порядок и безопасность в поселке, защитить законные интересы, как отдельных собственников, так и всех жителей поселка.

Настоящие правила разработаны для обеспечения прав жителей поселка при проживании в нем, а так же для обеспечения осуществления обязанностей жителей при проживании.

Назначение данных правил – это осуществление прав и обязанностей Владельцев/Пользователей и Обслуживающей компании поселка в целях:

- Сохранить и улучшить имидж поселка НОВЫЕ РАСКАТЫ
- Обеспечить увеличение рыночной стоимости домовладений поселка в процессе развития

Владельцы/Пользователи обязаны прилагать максимум усилий для предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения – для их скорейшего разрешения.

Настоящие правила являются обязательными для:

- собственников и пользователей домовладений
- лиц, проживающих совместно с владельцем
- арендаторов помещений в поселке
- других лиц, находящихся на территории поселка по приглашению владельцев

### ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПОСЕЛКА

За все вопросы, связанные с обеспечением жизни поселка отвечает Обслуживающая компания поселка. К этим вопросам относятся:

- Ландшафтные работы на улицах и в других местах общественного пользования
- Внешний вид зданий и сооружений, находящихся на общественной территории поселка
- Ремонт зданий и сооружений, находящихся на общественной территории поселка
- Исправное функционирование инженерных коммуникаций и прочих зданий и сооружений, находящихся на общественной территории поселка
- Охрана периметра поселка
- Контроль за исполнением правил пожарной безопасности
- Организация движения транспорта по улицам поселка
- И др.

Владельцы обязуются, в случае нанесения их действиями ущерба зданиям и сооружениям, находящимся на общественной территории поселка, а так же участкам и/или домам других жителей поселка, возместить этот ущерб, если эти действия стали результатом прямого умысла, неосторожности или небрежного отношения.

Владельцы обязаны:

1. Соблюдать нормативные правовые акты Российской Федерации, Красноярского края и положения, настоящих правил.
2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.
3. Соблюдать правила пожарной безопасности. А именно не загромождать эвакуационные выходы и иметь в домовладении в наличии огнетушитель.
4. Соблюдать правила техники безопасности при пользовании бытовыми приборами и иным оборудованием.
5. Соблюдать санитарно-гигиенические правила:
  - содержать в чистоте и порядке кровлю, балконы, гараж, крыльцо.
  - содержать в порядке и чистоте домовладение.
6. Соблюдать чистоту и порядок на территории поселка НОВЫЕ РАСКАТЫ

### СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Любые строительные работы на участке, включая постройку домов, сооружений, прокладку коммуникаций и прочее, а также работ по землеустройству должны производиться в строгом соответствии требованиям «Декларации ограничений в строительстве и использовании участков под застройку».

#### **ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА**

Владельцам, а так же лицам, проживающим с ними, запрещается:

- Находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на территории мест общего пользования
- Ведение агитационной деятельности на территории поселка.
- Проводить несанкционированные мероприятия, гуляния, концерты на территории поселка.
- Использовать домовладения в целях организации и ведения предпринимательской деятельности (магазины, точки общественного питания, гостиничный бизнес).
- Применять свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару.

#### **ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Владельцы обязаны:

- Соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности.
- Уведомлять пожарную охрану и сотрудников Обслуживающей компании поселка о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества.
- Иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности огнетушитель.
- Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами.

#### **УРОВЕНЬ ШУМА**

Уровень шума (включая разговоры, шум от бытовых приборов, использование музыкальных инструментов, музыкальных проигрывателей, радиоприемников, телевизоров) внутри и снаружи дома, не должен превышать максимально допустимый предел, а именно нарушать спокойствие и мешать другим жителям поселка в любое время, а особенно с 22:00 до 8:00 часов утра, когда жители поселка отдыхают.

Контроль над шумом осуществляется самими жителями поселка.

#### **РАЗВЕДЕНИЕ РАСТЕНИЙ**

Владельцы не должны самостоятельно удалять или пересаживать любые растения, находящиеся на общественной территории без предварительного письменного разрешения Обслуживающей компании поселка.

На участках не допускается:

- свалка отмерших растений
- посадка любых растений, которые в процессе роста могут каким-либо образом нарушить границы соседнего участка.

#### **ПАРКОВКА**

Жители поселка должны парковать свои автомобили/другие транспортные средства в гаражах или в специально отведенных местах, находящихся около дома.

Гости владельцев домов, должны парковать свои автомобили на общественной территории таким образом, что бы они не мешали проезду местных жителей или транспорту технических служб. У владельцев автомобилей/прочих транспортных средств на территории поселка должны быть соответствующие пропуска. Пропуска для перемещения по территории поселка **НОВЫЕ РАСКАТЫ** можно получить при обращении в администрацию поселка.

Самостоятельный ремонт или мойка автомобилей на общественной территории поселка запрещена.

#### **ПЕРЕДВИЖЕНИЕ ПО ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА**

Участники дорожного движения на территории поселка **НОВЫЕ РАСКАТЫ** обязаны:

- Соблюдать на территории поселка правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке
- Двигаться на территории поселка со скоростью не более 20 км/час
- Не нарушать правила маневрирования, в том числе, не совершать маневрирование в непосредственной близости от припаркованных транспортных средств.
- Не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства

Запрещается:

- Передавать управление транспортным средством, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения
- Осуществлять опережение и обгон транспортных средств в местах аварийно-ремонтных работ и иных заграждений

#### **ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ**

Владельцы должны содержать своих домашних животных с соблюдением интересов других жителей поселка. Выгул собак на общественной территории поселка допускается только в наморднике и на поводке.

Владельцы домов отвечают за удаление экскрементов, оставленных их животными на общественной территории поселка. На общественных территориях оставлять домашних животных без присмотра не допускается.



Владельцы несут полную ответственность за ущерб, который может быть причинен их животными другим жителям поселка и/или поселку в целом.

### **ГРИЛИ-БАРБЕКЮ И ЖАРОВНИ**

Владельцы должны быть предельно осторожны при пользовании портативными газовыми грилями-барбекю и жаровнями. Их использование разрешается только на территории своих участков. Каждый житель несет ответственность за исправное техническое состояние своей жаровни. Обслуживающая компания поселка рекомендует всем, кто будет пользоваться газовыми грилями-барбекю или жаровнями, проверять их в начале каждого сезона на предмет износа. Все неисправности должны быть своевременно устранены.

Во время приготовления пищи запрещается оставлять горящую жаровню без присмотра. Все владельцы, использующие жаровни, должны иметь на своем участке огнетушитель.

Строго запрещается устанавливать жаровни на расстоянии ближе, чем 5(пять) метров от любой внешней стены дома на участке и ограждения.

### **ОТОПЛЕНИЕ**

В коттеджном поселке Новые Раскаты не рекомендуется использовать уголь в качестве топлива для отопления, во избежание загрязнения окружающей среды. Исключением является использование бездымного угля. Данная рекомендация введена большинством голосов жителей поселка.

### **МУСОР**

В целях поддержания чистоты и гигиены всего поселка каждый владелец должен самостоятельно складировать мусор в специальные контейнеры, расположенные в специальных зонах поселка. В любых других местах складирование бытового мусора запрещено. Бытовой мусор следует выносить в герметичных пакетах. Запрещается поджог мусора. Централизованный сбор бытового мусора осуществляется обслуживающей компанией поселка.

Вынос и вывоз строительного мусора осуществляется непосредственно владельцем участка за пределы поселка.

### **ОТСУТСТВИЕ В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО СРОКА**

В случае, если владелец и члены его семьи намереваются отсутствовать в поселке в течение длительного срока, в целях безопасности, владелец имеет возможность оставить в Обслуживающей компании поселка координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей, для беспрепятственного доступа сотрудников аварийных служб на территорию участка и дома в его отсутствие.

### **ЖАЛОБЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

Обслуживающая компания поселка стремится сделать НОВЫЕ РАСКАТЫ эксклюзивным местом проживания, где все подчинено одной цели – обеспечению высокого уровня комфорта и качества жизни жителей поселка. В связи с этим, все пожелания и предложения по улучшению качества обслуживания и замечания по устранению недостатков, для скорейшего их удовлетворения, необходимо направлять в письменном виде в администрацию поселка.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ПРАВИЛ ПРОЖИВАНИЯ В ПОСЕЛКЕ НОВЫЕ РАСКАТЫ**

Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих правил лицами, проживающими либо временно находящимися на территории поселка, лежит на владельце.

В случае не соблюдения настоящих правил, Обслуживающая компания поселка имеет право применять штрафные санкции к владельцам/пользователям, на которых лежит ответственность за нарушение правил.

Факт несоблюдения настоящих правил оформляется актом регистрации нарушения сотрудником Обслуживающей компании поселка с указанием даты и времени совершения нарушения, а так же подтверждением нарушения подписью свидетеля, фото или видео материалами.

Владельцу/пользователю выдается официальное предупреждение о несоблюдении настоящих правил Средства, полученные Обслуживающей компанией поселка в результате применения штрафных санкций, направляются на благоустройство территории поселка.

«ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Директор \_\_\_\_\_

«ВЛАДЕЛЕЦ»

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

# НОВЫЕ РАСКАТЫ

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

1. Владелец обязуется осуществить застройку принадлежащего ему земельного участка в соответствии со всеми действующими нормами, требованиями и правилами. Владелец обязан соблюдать требования Генерального плана застройки Коттеджного поселка, правила застройки, утверждаемые Собственником, а с момента создания Обслуживающей компании, с Обслуживающей компанией или уполномоченным ею лицом.
2. Земли общего пользования и объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между Владельцами.
3. Под объектами общего пользования понимаются: внешний забор, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, газоны, клумбы, цветники, деревья, помещение администрации поселка, мусоросборники, контрольно-пропускной пункт и т.д. В случае причинения Владельцем ущерба объектам общего пользования, он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб.
4. Владелец обязуется осуществлять права владения и пользования, принадлежащего ему земельного участка в той мере, в которой это не нарушает права и законные интересы собственников соседних земельных участков и иных лиц.
5. Строительство жилых домов и иных строений на земельных участках владельцев осуществляются с учетом планировочных ограничений, установленных:
  - Градостроительным Кодексом Российской Федерации
  - Земельным Кодексом РФ
  - Водным Кодексом РФ
  - СП 55.13330.2011(Дома жилые многоквартирные
  - ФЗ РФ от 22 июля 2008г. №123-ФЗ (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности)
  - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
  - СП 30-102-99 (Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства)
  - МДС 40-2.2000 (Пособие по проектированию автономных инженерных систем многоквартирных и блокированных жилых домов)
  - СП 42-101-2003 (Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб)
  - Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. ( О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства)
  - ФЗ №257 от 08.11.2007 года (Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.
  - Настоящими правилами.
6. Работы в границах индивидуального земельного участка выполняются Владельцем самостоятельно в соответствии с планом застройки индивидуального участка, настоящими правилами и законодательством РФ.
7. На индивидуальном земельном участке помимо жилого дома могут возводиться теплицы и другие строения с утепленным грунтом, в том числе – гараж для легкового автомобиля, вспомогательные и хозяйственные сооружения, беседки, теневые навесы, открытые террасы, малые архитектурные формы (скамейки, цветники). Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому дому.
8. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.
9. Высота жилых домов и строений не должна превышать 3-х этажей. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.
10. Жилые дома и строения должны быть выполнены по возможности из негорючих материалов, в случае выполнения строений из калиброванного бруса, бревна, строение должно быть обработано соответствующими огнезащитными составами. Правила противопожарной безопасности между жилыми зданиями и строениями в соответствии с ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ и СП 42.13330.2011. На земельных участках, расположенных рядом с лесным массивом, граница застройки допускается на расстоянии не менее 15 метров.

11. Расстояние от края проезда (красной линии) до стены жилого дома или иного строения следует принимать от 5 до 8 метров. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

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

жилого дома (или строения) - 3 м., но не менее высоты конька строения;

других построек - 1 м., допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию;

стволов высокорослых деревьев - 5 м., данная норма относится к деревьям с диаметром кроны не более 5 метров и должны увеличиться для деревьев с кроной большего диаметра;

кустарника - 1,5 м.

13. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок, а также вывод талых, сточных и хозяйственных вод и сброс химических веществ на земли общего пользования или на территорию Домовладений других Владельцев.

14. Каждый объект, который имеет бытовые и канализационные стоки, должен быть подключен к локальным очистным сооружениям (по типу Топас с блоком доочистки воды ультрафиолетовым обеззараживателем), либо к водонепроницаемому выгребу расположенными на индивидуальном участке. Обустройство водонепроницаемых выгребов на индивидуальном участке запрещено. Канализационная установка должна размещаться в соответствии с техническими характеристиками сооружения, но не ближе 3 метров от жилого дома. Минимальное расстояние от границ внутри участка – 1 метр. Желательно патрубок откачки выводить за забор для удобства обслуживания ассенизаторскими машинами. Наши рекомендации, при постоянном проживании в доме можно использовать систему ЛОС, при нерегулярном – водонепроницаемый выгреб (подземная емкость).

15. Общая площадь застройки, занятая всеми сооружениями не должна превышать 30% от общей площади участка, максимальный процент твердых покрытий индивидуального участка не более 40%.

16. На индивидуальном участке, кроме ограждения от улиц и других Земель общего пользования, допускается устройство ограждений, которые могут быть визуальными и иметь высоту не более 2 м. Данные ограждения выбираются владельцами соседних участков самостоятельно. Ограждения, выполненные из дерева, должны быть окрашены и обработаны защитными составами.

17. Ограждения индивидуальных участков, выходящие на Землю общего пользования, должны быть сделаны в едином стиле, а именно из железобетонных столбов окрашенных в белый цвет. Пролеты заполняются деревянной, строганной доской, окрашенной в коричневый цвет, размером 100\*2000.

Управляющая компания оставляет за собой право согласования внешнего вида ограждения, выходящего на Землю общего пользования. Строительство ограждения выходящего на Землю общего пользования по согласованию с Владельцем Обслуживающая компания может взять на себя, все работы производятся за счет Владельца.

17. Кровля в строящихся домах и прочих строениях может быть выполнена из любого материала. Цвета только стандартные - оттенки Коричневого, Зеленого .

18. На индивидуальном участке запрещается строительство искусственных водоемов и бассейнов без согласования с Обслуживающей компанией поселка.

19. Перед началом строительных работ на индивидуальном земельном участке Владелец обязан оборудовать въезд на индивидуальный участок с дороги общего пользования за свой счет, путем закладки в канаву трубы в один уровень с дорогой общего пользования. Покрытие въезда производить аналогично покрытию дороги общего пользования.

«ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Директор \_\_\_\_\_

«ВЛАДЕЛЕЦ»

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