

ДОГОВОР НА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ коттеджного поселка «Графская Усадьба»

г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2022 года

Настоящий договор определяет взаимоотношения между Обществом с ограниченной ответственностью «АРМАДА-СЕРВИС» в лице Генерального директора Сладкова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, и любым физическим лицом, принявшим публичное предложение (оферту) о заключении Договора на эксплуатационное обслуживание коттеджного поселка «Графская Усадьба» (далее Договор), именуемым в дальнейшем Заказчик. Каждая из Сторон гарантирует другой стороне, что обладает необходимой право- и дееспособностью, а равно всеми правами и полномочиями, необходимыми и достаточными для заключения и исполнения Договора в соответствии с его условиями. Действующая версия договора всегда размещена на официальном Сайте Исполнителя : <https://service.armada.land/> и в любой момент доступна для ознакомления, в том числе до момента совершения акцепта условий Публичного договора.

Принимая данный договор-оферту, заказчик тем самым, от своего имени и от имени любых иных лиц, заинтересованных в определяемых данным договором-офертой услугах, выражает свое согласие с тем, что настоящие условия не ущемляют его законных прав.

Опубликование данного договора является публичной офертой в соответствии со ст.435 и частью 2 статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Условия настоящего договора являются едиными для всех заказчиков.

В соответствии с п.2 ст.437 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае принятия изложенных ниже условий и оплаты услуг, физическое лицо, производящее акцепт этой оферты становится Заказчиком (в соответствии с п.3. ст.438 ГК РФ акцепт оферты равносителен заключению договора на условиях, изложенных в оферте), а исполнитель и Заказчик совместно-Сторонами договора публичной оферты.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Коттеджный посёлок – это комплекс строений, сооружений и близкорасположенных смежных земельных участков, в пределах которого имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного земельного участка и жилого дома.

Землевладение - индивидуальный земельный участок Заказчика без объектов капитального строительства/с расположенным на нем объектом незавершённого строительства/с расположенными на нем домом, объектами вспомогательного использования и инженерными коммуникациями.

Оборудование – это инженерно-технические сети (электрические сети общего пользования, дренажная система общего пользования, пожарные гидранты, газовые сети).

Объекты общего пользования – расположенное на территории Коттеджного посёлка имущество, используемое совместно собственниками земельных участков, включающее в себя объекты общей инженерной инфраструктуры, общие коммуникации, дороги (проезды), контрольно-пропускные пункты и ограждение Коттеджного поселка, детские и спортивные площадки, прогулочную зону и иную территорию общего пользования, иные объекты, предназначенные для обслуживания более чем одного дома и земельного участка в Коттеджном посёлке.

Регламент – устанавливаемые в интересах всех владельцев земельных участков на территории Коттеджного посёлка условия и правила, регламентирующие функционирование Коттеджного посёлка, порядок пользования Объектами общего пользования, в том числе требования при застройке и эксплуатации, правила движения и пропускного режима на территории Коттеджного посёлка, правила пожарной безопасности, порядок соблюдения норм, требований и правил, установленных органами власти в отношении жилых объектов, в целях обеспечения охраны жизни и здоровья людей, сохранности имущества, правила охраны Объектов общего пользования и обязательные для соблюдения всеми владельцами и лицами, находящимися на территории Коттеджного посёлка

Лицевой счёт – аналитический счёт в системе бухгалтерского учёта Исполнителя, на котором фиксируются авансовые и иные платежи Заказчика и суммы денежных средств, удержанные (списанные) из данных платежей в качестве оплаты услуг Исполнителя. Лицевой счёт имеет индивидуальный номер для каждого Заказчика. Беспрепятственный доступ к информации по лицевому счёту предоставляется Заказчику посредством добровольной регистрации на Информационном ресурсе в сети Интернет.

Фонд – дополнительно выплачиваемые собственниками Коттеджного поселка денежные средства целевого использования, направляемые по содержанию Коттеджного поселка.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Стороны обязуются руководствоваться нормативными актами, регулирующими правоотношения в области технического обслуживания, ремонта и использования строительных конструкций и инженерных систем Коттеджного поселка; санитарного и противопожарного содержания и использования мест общего пользования, территории при Землевладении, уходу за зелеными насаждениями.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По Договору Исполнитель предоставляет Заказчику на территории Коттеджного посёлка "Графская Усадьба" эксплуатационные услуги, необходимые для использования земельного участка Заказчика и определенные настоящим договором, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, Пудомягское сельское поселение, территория Массив Дачный 3, и осуществляет техническое обслуживание и эксплуатацию Объектов общего пользования, а Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги в сроки и в порядке, которые указаны в Договоре.

1.2. Исполнитель предоставляет Заказчику эксплуатационные услуги согласно Приложению №1 к Договору с учётом фактического объёма потребления энергоресурсов и иных услуг.

1.3. Исполнитель обеспечивает вывоз бытовых отходов, из общих контейнеров для твердых бытовых отходов поселка, уборку Объектов общего пользования, благоустройство территории, освещение территории поселка в темное время суток, озеленение территории, очистку территории и проездов от снега, а также оказывает иные услуги, включённые в перечень основных услуг, которые указаны в Приложении № 1. Строительный мусор Заказчик вывозит самостоятельно и за свой счет.

1.4. Исполнитель обеспечивает эксплуатацию Объектов общего пользования, их обслуживание, содержание и ремонт (в том числе внутрипоселковых проездов, контрольно-пропускных пунктов, внешнего ограждения) с целью поддержания их исправного и рабочего состояния.

1.5. Исполнитель обеспечивает организацию контрольно-пропускного режима и охрану Объектов общего пользования. По заявлению Заказчика в качестве дополнительной возмездной услуги Исполнитель обеспечивает охрану личного землевладения от несанкционированного доступа посторонних лиц с использованием современных технических средств сигнализации, наблюдения и привлечённых охранных предприятий.

1.6. Исполнитель вправе предоставить Заказчику иные услуги на основании дополнительных соглашений к Договору, в том числе разовые услуги на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых, инженерных коммуникаций, оборудования на индивидуальном земельном участке по заявке Заказчика, а также иные подрядные работы на основании действующего перечня дополнительных работ/услуг и расценок на них.

1.7. Исполнитель обязуется оказывать услуги, предусмотренные в Приложении №1 к настоящему Договору, в полном объеме с использованием денежных средств собственников Коттеджного поселка (правообладателей и иных плательщиков).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязуется:

- 2.1.1. Осуществлять эксплуатационное обслуживание Коттеджного посёлка и его содержание, в части, установленной настоящим договором, направленное на обеспечение соответствующего функционирования посёлка, обеспечение прав пользования землевладением Заказчика и иных лиц, проживающих в Коттеджном посёлке.
- 2.1.2. Осуществлять меры, направленные на обеспечение безопасности на территории Коттеджного посёлка.
- 2.1.3. Своевременно осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание Объектов общего пользования Коттеджного посёлка и Оборудования, устранение аварий, проведение планово-предупредительного ремонта в соответствии с Актами разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем.
- 2.1.4. Обеспечивать Заказчика коммунальными услугами уровня качества, не ниже отпускаемого Поставщиками коммунальных услуг. Осуществлять контроль качества выполнения услуг (работ) по обслуживанию Коттеджного посёлка в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями).
- 2.1.5. Обеспечить, при необходимости, проезд к участку Заказчика строительной техники.
- 2.1.6. Вести расчёты с Заказчиком за проведение технического обслуживания, предоставление коммунальных и прочих услуг.
- 2.1.7. Контролировать своевременное внесение всеми собственниками земельных участков в Коттеджном посёлке установленных платежей.
- 2.1.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях Коттеджного посёлка, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по обслуживанию Коттеджного посёлка согласно настоящему Договору.
- 2.1.9. Предоставить Заказчику право пользования Объектами общего пользования.
- 2.1.10. Исполнитель обязан по заявке Заказчика осуществлять пропуск указанных в заявке ТС и физических лиц через контрольно-пропускные пункты коттеджного поселка. Заявка должна быть направлена по электронной почте service@armada.land или через Whats App по номеру +7 911 927 21 95, не позднее 2 (двух) часов до проезда/прохода.

2.2. Исполнитель имеет право:

- 2.2.1. Требовать погашения затрат, связанных с выполнением Исполнителем не оговорённых настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с аварийными ситуациями, произошедшими по вине Заказчика.
- 2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Коттеджного посёлка.

При этом Исполнитель обязуется:

- а) самостоятельно проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных), имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Оборудования и Объектов общего пользования и заключать с ними Договоры, либо обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно.
- б) контролировать и требовать исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;
- в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым с подрядчиками Договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, в соответствии с действующим законодательством;
- г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- д) осуществлять подготовку Оборудований и Объектов общего пользования к сезонной эксплуатации;
- е) обеспечивать надлежащую работу Службу сервиса и Охраны, принимающей сообщения от собственников и иных жителей Коттеджного посёлка, а также незамедлительно на них реагировать с целью недопущения причинения вреда имуществу и третьих лиц, незамедлительно устранять аварийные ситуации в соответствии с Приложением № 4 настоящего договора;

ж) проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния Оборудования и Объектов общего пользования (их ремонт или замену), в случае аварийной ситуации незамедлительно информировать собственников коттеджного поселка

з) незамедлительно реагировать на жалобы и предложения в отношении качества и содержания Оборудования и Объектов Общего пользования Коттеджного поселка и другие обращения, а также с целью недопущения причинения вреда имуществу третьих лиц, а также выполнять заявки с целью недопущения причинения вреда общему имуществу и имуществу третьих лиц. Соблюдать сроки устранения выявленных неисправностей, недостатков и нарушений при осуществлении содержания Оборудования и Объектов общего пользования, установленные законодательством.

2.2.3. Применять меры, не противоречащие нормам законодательства, в случаях использования Объектов общего пользования не по их прямому назначению, ставящего под угрозу их функционирование и существование, а также землевладений в случае несоблюдения Регламентов или условий Договора.

2.2.4. Участвовать во всех проверках (с правом подписания актов проверок), проводимых государственными (контролирующими) органами, различными комиссиями, Заказчиком, экспертными учреждениями и иными лицами, с целью контроля надлежащего и качественного оказания услуг Исполнителем.

2.2.5. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказанные услуги.

2.2.6. Оказывать Заказчику любые другие услуги, не предусмотренные настоящим Договором, на основании дополнительных соглашений к Договору.

2.2.7. Вести и хранить техническую документацию на Объекты общего пользования, внутрипоселковое инженерное оборудование и объекты благоустройства.

2.2.8. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт Оборудований и Объектов общего пользования Коттеджного поселка, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны) путем размещения уведомлений на информационных стендах Коттеджного поселка, уведомлять Заказчика о плановом ремонте мест общего пользования и о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Коттеджного поселка не позднее, чем за 5 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах и на Интернет-сайте.

2.2.9. Ежегодно не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным, предоставлять отчет о предоставлении и стоимости услуг по обслуживанию Коттеджного поселка.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. Передать Исполнителю функции по:

- эксплуатационному обслуживанию и содержанию Коттеджного посёлка в интересах Сторон, с соблюдением норм, требований, правил и технических регламентов, установленных законодательством РФ;

- принятию решений о порядке и условиях функционирования, эксплуатации и ремонта Оборудования, объектов общего пользования, установлению и контролю над исполнением соответствующих правил в интересах Сторон и других собственников объектов недвижимости, расположенных на территории Коттеджного посёлка.

2.3.2. Своевременно оплачивать потреблённые коммунальные услуги, эксплуатационные услуги, а также иные услуги, оказанные по письменной заявке Заказчика Исполнителем или привлечёнными Исполнителем лицами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

2.3.3. При обнаружении неисправностей общего инженерного и иного оборудования, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

2.3.4. Допускать сотрудников Исполнителя на земельный участок для текущей профилактики и ремонта общего имущества собственников посёлка в заранее согласованное с Заказчиком время, а в случае аварийных ситуаций – в любое время.

2.3.5. Заказчик не вправе проводить земляные и иные работы на земельном участке, не принадлежащим ему на праве собственности. Данные работы могут осуществляться только с письменного разрешения Исполнителя.

2.4. Заказчик имеет право:

- 2.4.1. Совершать с землевладением все действия, предусмотренные действующим законодательством в соответствии с правом, на основании которого он владеет земельным участком.
- 2.4.2. Уступить имущественные права и обязанности по Договору, при отсутствии задолженности, новому собственнику земельного участка.
- 2.4.3. В установленном законом порядке требовать возмещение реального ущерба, полученного по вине Исполнителя.
- 2.4.4. Получать от Исполнителя услуги, предусмотренные настоящим Договором, в надлежащие сроки и надлежащего качества.
- 2.4.5. Извещать Исполнителя о поломках или неисправностях в работе Оборудования сетей коттеджного посёлка или Объектах общего пользования.
- 2.4.6. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, подключиться к Оборудованию Исполнителя и пользоваться Оборудованием Исполнителя в целях получения коммунальных ресурсов в объёме, установленном максимальными пропускными характеристиками инженерных сетей Исполнителя.

3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

- 3.1. При подписании настоящего Договора Исполнитель открывает Заказчику Лицевой счёт на каждое землевладение либо земельный участок Заказчика, на котором отражается текущее сальдо, начисления и оплаты.
- 3.2. Начисление оплаты эксплуатационных услуг производится на основании действующего перечня услуг и стоимости ежемесячного обслуживания, указанной в Приложении №1 к Договору, с даты заключения настоящего договора, либо с даты возникновения имущественных прав на земельный участок, в зависимости от того, какое из указанных событий наступило ранее. Во втором случае условия настоящего договора распространяются на предыдущий период, начиная с даты возникновения имущественных прав на земельный участок.
- 3.3. Начисление оплаты эксплуатационных услуг производится на основании действующего перечня услуг и стоимости ежемесячного обслуживания, указанной в Приложении № 1 к Договору, с даты заключения настоящего договора, либо с даты возникновения имущественных прав на Земельный участок и/или Домовладение, в зависимости от того, какое из указанных событий наступило ранее. Во втором случае условия настоящего договора распространяются на предыдущий период, начиная с даты возникновения имущественных прав на Земельный участок и/или Домовладение.
- 3.4. Оплата услуг производится ежемесячно авансовым платежом путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Исполнителя не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца на основании счета-квитанции, предъявленного Исполнителем в порядке, установленном Договором. В случае возникновения у Заказчика в отдельном периоде (месяце) переплаты, излишне уплаченная сумма засчитывается в счёт исполнения обязательств Заказчика перед Исполнителем за следующий период оплаты.
- 3.5. В случае создания новых инженерных сетей и коммуникаций (новых объектов инфраструктуры) и дополнительного подключения к ним Заказчика, а также в случае доработки и улучшений существующих систем, повлекших увеличение эксплуатационных расходов, перечень услуг и их стоимость (тарифы), указанные в Приложении №1 к Договору дополняются тарифами, необходимыми для содержания и эксплуатации вновь созданных или улучшенных инженерных сетей и коммуникаций путём заключения дополнительного соглашения к Договору.
- 3.6. Исполнитель до первого 1 (первого) числа расчётного месяца производит расчёт стоимости услуг, предусмотренных Приложением № 1 в настоящему Договору, а также дополнительных услуг, оказанных в соответствии с заказ-нарядами по заявкам Заказчика, готовит счета-квитанции и размещает счета-квитанции в электронном виде и направляет по адресу электронной почты указанному Заказчиком, а также передаёт распечатанные счета-квитанции на бумажном носителе на контрольно-пропускной пункт Коттеджного посёлка для предоставления по требованию Заказчика. Заказчик самостоятельно до 10 числа месяца, следующего за отчётным, получает квитанции одним из способов, указанных в настоящем пункте, и производит оплату путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Исполнителя.

3.7. Начисление платы за услуги по заявкам Заказчика (п.1.6. Договора) производится за фактически выполненный объем работ и услуг, указанный в заказ-наряде.

3.8. Стороны Договора установили, что стоимость услуг Исполнителя, предусмотренных п.п. 1.1 и 1.2 п. 1 Приложения № 1, определяется как произведение объема фактически потребленной электроэнергии по показаниям приборов учёта на тариф, установленный ресурсоснабжающей организацией.

3.9. Стоимость услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, может быть изменена Исполнителем один раз в год, но не более, чем на величину индекса потребительских цен, введенных в РФ на ЖКУ на текущий год, изменением тарифов на услуги, устанавливаемых Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области и другими органами исполнительной власти либо изменением цен на работы и услуги иных организаций, привлекаемых Исполнителем, изменением рыночной стоимости материалов и оборудования, изменением уровня минимальной оплаты труда, размера ключевой ставки ЦБ РФ, инфляционных коэффициентов, возникновением иных причин и обстоятельств, ведущих к удорожанию содержания и обслуживания Коттеджного посёлка. Стоимость услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, также может быть изменена в связи с ростом цен, установленных ресурсоснабжающими организациями, ростом цен и тарифов на энергоносители.

В пределах установленных сумм Исполнитель имеет право увеличить перечень услуг, если такие услуги обоснованно необходимы для надлежащего содержания поселка.

3.10. Об изменении перечня и стоимости услуг в порядке, указанном в п.3.9. Договора, Исполнитель уведомляет Заказчика не менее чем за один месяц по адресу электронной почты Заказчика, либо путём размещения на объектах общего пользования на территории Коттеджного посёлка, доступных для ознакомления, либо в группе администрации коттеджного поселка Вконтакте, либо путём вручения уведомления Заказчику под расписку или направления Заказчику ценным письмом.

3.11. Неиспользование Заказчиком принадлежащего ему индивидуального земельного участка или неиспользование каких-либо услуг не по вине Исполнителя не является основанием невнесения платы за фактически оказанные услуги.

3.12. При подписании настоящего Договора Заказчик оплачивает авансовый платеж за эксплуатационные услуги в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Исполнитель не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, в том числе, ущерб, причинённый Заказчику преступными (умышленными/неумышленными) действиями третьих лиц. Исполнитель не несёт ответственности за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Заказчик с использованием сетей Коттеджного посёлка, равно как не несёт ответственности за ущерб, который может возникнуть у Заказчика в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

4.2. В случае неоплаты/неполной оплаты услуг по Договору в установленные сроки (п. 2.3.2 Договора) Исполнитель вправе начислять путём указания в счёте-квитанции на оплату услуг пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 31 (тридцать первого) числа текущего месяца, а начиная с 91 дня просрочки пени начисляются по 1/130 от ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки. Заказчик обязан самостоятельно оплатить начисленные суммы пени. Если просрочка составляет более 60 (Шестидесяти) календарных дней, Исполнитель вправе приостановить предоставление Заказчику услуг. Возобновление приостановленных услуг производится только после полной оплаты всей суммы долга и пени, начисленных до момента оплаты задолженности и затрат Исполнителя на прекращение и восстановление доступа к услугам. Под неполной оплатой услуг понимается наличие у Заказчика задолженности по оплате 1 услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за услугу, при условии отсутствия заключённого соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Заказчиком условий такого соглашения.

4.3. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик несёт ответственность перед Исполнителем за все последствия, возникшие в результате каких-

либо аварийных и иных ситуаций. В случае нанесения ущерба имуществу Исполнителя и /или объектам общего пользования Заказчик выплачивает штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, а также производит ремонт поврежденного имущества за свой счет в течение 10 (Десяти) дней. При нарушении данного срока Заказчик вправе сам отремонтировать либо заменить поврежденное имущество, взыскав затраченные средства с Заказчика.

4.4. Заказчик несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. 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.

4.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

4.7. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в поселке или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу в Коттеджном поселке, по требованию Исполнителя либо Заказчика составляется Акт, или иной документ, устанавливающий причину нарушений и виновную сторону.

4.9. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

5.1. Все споры между Сторонами будут решаться в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. Досудебный (претензионный порядок) разрешения споров и разногласий при этом не является для Сторон обязательным.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Исполнитель не относится к Управляющим организациям, осуществляющих управление и/или эксплуатацию многоквартирных домов, в связи с чем на него не распространяются требования закона, которые установлены исключительно в отношении Управляющих организаций, в том числе ЖК РФ (ст. ст.161-165), ФЗ от 21.07.2014 г. N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», иные положения законодательства. Правоотношения Заказчика и Исполнителя регулируются настоящим договором.

6.2. Исполнитель является организацией, осуществляющей эксплуатационное обслуживание Коттеджного посёлка и его содержание. В связи с тем, что Исполнитель осуществляет предпринимательскую (коммерческую) деятельность на свой страх и риск, он вправе самостоятельно принимать экономически значимые решения, в том числе порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Коттеджного посёлка, а также порядок и способ расходования денежных средств по каждому виду деятельности в пределах общей суммы, установленной договором. При этом Исполнитель обязан оказать услуги по договору в полном объеме и надлежащего качества.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА.

7.1. В целях соблюдения единого архитектурного стиля коттеджного поселка, соблюдения строительных и санитарных норм Заказчик обязуется соблюдать Регламент застройки, проведения строительных работ и проживания на земельных участках коттеджного посёлка (далее – Регламент Приложение № 2). При этом Заказчик обязан:

7.1.1. до начала строительства дачного (жилого) дома, хозяйственных построек, иных строений выполнить эскиз (проект) застройки с указанием расположений объектов строительства на Участке с учётом требований Регламента, строительных, пожарных и санитарных норм и согласовать его с Исполнителем.

7.1.2. возвести ограждение своего земельного участка со стороны улиц и проездов высотой не более 2 метров (вертикальный евроштакетник) белого цвета (RAL 9003). Ограждение между земельными участками выполняется по согласованию между соседями, высотой не более 2 метров.

7.1.3. установить станцию биологической очистки, предварительно указав ее месторасположение в эскизе (проекте) застройки (п.7.1.1. настоящего договора) согласно санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам.

7.1.4. Запрещено движение самоходных транспортных средств на гусеничном ходу по дорогам общего пользования с бетонным и асфальтобетонным покрытием. Однако пересечение последних возможно с досками толщиной не менее 50 мм.

7.1.5. В случае нарушения любого из пунктов 7.1.1. – 7.1.4. настоящего договора, Исполнитель вправе потребовать от Заказчика уплаты штрафа в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. Кроме этого, Заказчик обязан за свой счет произвести работы по демонтажу и возведению строений в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями закона.

7.2. Технологическое присоединение к электрическим сетям осуществляется Заказчиком самостоятельно путем подачи заявки в ПАО «Ленэнерго». Исполнитель гарантирует предоставление требуемых от него согласований и документов. Подсоединение от столба к дому воздушным путем не допускается.

7.3. Заказчик обязуется содержать в надлежащем состоянии Участок, обеспечивать его очистку от сухой травянистой растительности, пожнивных остатков, валежника, порубочных остатков, мусора и других горючих материалов, а также регулярно (но не менее двух раз в сезон) производить покос травы. На землях общего пользования, а также на территориях Землевладения запрещается разводить костры, использовать открытый огонь для приготовления пищи вне специально отведенных и оборудованных для этого мест, а также сжигать мусор, траву, листву и иные отходы, материалы или изделия.

7.4. Строительный мусор Заказчик вывозит самостоятельно и за свой счет, Заказчик не вправе оставлять строительный мусор в общих контейнерах для твердых бытовых отходов поселка.

7.5. Заказчик обязуется осуществлять выгул домашних животных при условии обязательного обеспечения безопасности граждан, животных, сохранности имущества физических лиц и юридических лиц. При выгуле домашнего животного необходимо соблюдать следующие требования: исключать возможность свободного, неконтролируемого передвижения животного при пересечении проезжей части автомобильной дороги, в объектах общего использования, на детских и спортивных площадках; обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животного на объектах и на территориях общего использования.

Выгул потенциально опасной собаки без намордника и поводка независимо от места выгула запрещается, за исключением случаев, если потенциально опасная собака находится на огороженной территории, принадлежащей владельцу потенциально опасной собаки на праве собственности или ином законном основании. О наличии этой собаки должна быть сделана предупреждающая надпись при входе на данную территорию. Перечень потенциально опасных собак, утвержден Федеральным законом от 27.12.2018 N 498-ФЗ "Об ответственном обращении с животными и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", и на момент подписания настоящего договора содержит следующие породы собак: акбаш, американский бандог, амбульдог, бразильский бульдог, булли кутта, бульдог алапахский чистокровный (отто), бэндог, волко-собачьи гибриды, волкособ, гибрид волка, гуль дог, питбульмастиф, северокавказская собака, метисы перечисленных пород собак.

В случаях, не указанных в настоящем пункте, руководствоваться Законом Ленинградской области от 26.10.2020 г. № 109-оз "О содержании и защите домашних животных на территории Ленинградской области".

7.6. В случае нарушения Заказчиком любого условия из пунктов 7.2. – 7.5. настоящего договора, Исполнитель вправе потребовать от Заказчика уплаты штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждое нарушение.

7.7. В случае нарушения санитарно-эпидемиологических правил и норм одной из Сторон данного Договора, другая сторона вправе обратиться в соответствующие органы с заявлением о нарушении.

7.8. В случае нарушения требований пожарной безопасности одной из Сторон данного Договора, другая сторона вправе обратиться в соответствующие органы с заявлением о нарушении.

7.9. Повреждение дорожного покрытия или других дорожных сооружений либо технических средств (тротуары, бордюры, ливневые каналы, дренажные трубы и тд.) одной из Сторон данного

Договора, в том числе загрязнения дорожного покрытия, виновная Сторона за свой счет производит работы по восстановлению поврежденного участка

7.10. Денежные средства, полученные Исполнителем в виде штрафов, аккумулируются в специальном фонде и используются в первую очередь для восстановления, нарушенного права Стороны, компенсацию затрат на восстановление данного права, а оставшиеся денежные средства используются на содержание Коттеджного поселка.

7.11. Сметная стоимость на строительные материалы, необходимые для расчета, определяется исходя из прейскуранта ООО «Петрович» с учетом доставки, на нерудные материалы с учетом доставки – ПАО «Группа ЛСР».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор заключается между Заказчиком и Исполнителем в форме договора присоединения (ст.428 Гражданского кодекса Российской Федерации). Акцептом условий публичного договора является совершение Заказчиком действий, предусмотренных п.8.3 настоящего Публичного договора.

8.2. Поскольку настоящий договор является и носит публичный характер, оказание услуг производится только в случае принятия Заказчиком условий настоящего Публичного договора в полном объеме без каких-либо изменений.

8.3. Присоединение к условиям настоящего Публичного договора осуществляется путем первой оплаты за оказанные услуги Исполнителем.

8.4. В соответствии со ст. 433 ГК РФ, Заказчик считается присоединившимся к условиям Договора с момента получения Исполнителем первой оплаты за оказанные услуги по Договору.

8.5. Оплата Заказчиком оказанных услуг по Договору является полным и безоговорочным принятием им условий настоящего договора и всех его приложений в редакции, действующей на момент оплаты. Лицо, присоединившееся к условиям настоящего договора, принимает дальнейшие и изменения (дополнения), вносимые в условия договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

8.6. Принимая условия настоящего Публичного договора, Заказчик подтверждает, что ему предоставлена полная информация об услугах и деятельности Исполнителя, в том числе в отношении качества, надежности и ограничений, содержании оказываемых услуг, порядке пользования услугами и выражает согласие с указанным качеством оказания услуг.

8.7. Заклячая настоящий договор, Заказчик понимает значение своих действий и способен руководить ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы. Договор заключен Заказчиком добровольно, с предварительным полным ознакомлением с условиями настоящей Публичной оферты, тарифами и регламентами Исполнителя указанными в настоящем договоре, содержание которых Заказчику понятно.

8.8. Срок акцепта условий настоящего Публичного договора не ограничен.

8.9. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, направленного другой Стороне не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока его действия, он считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

8.10. Любые изменения и дополнения в договор равно распространяются на всех лиц, присоединившихся к его условиям, в том числе присоединившихся ранее даты вступления изменений (дополнений) в силу.

8.11. Обмен документами, в том числе переписка между Сторонами, осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. В случае изменения реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга о произошедших изменениях не позднее одного месяца. Ответственность за не предоставление информации об изменении реквизитов несёт Сторона, не предоставившая соответствующей информации другой Стороне.

8.12. Стороны вправе направлять друг другу запросы, обращения, письма, ответы на них ценным письмом по адресу, указанному в договоре/ по электронной почте, указанной в договоре// путём вручения под расписку. В случае коллективных обращений допускается размещения ответов на объектах общего пользования на территории Коттеджного посёлка, доступных для ознакомления, либо в группе Администрации Коттеджного поселка Вконтакте,

8.13. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.14. Текст настоящего Договора утверждён на общем собрании собственников Коттеджного посёлка и по решению общего собрания обязателен для исполнения каждым собственником земельного участка в Коттеджном посёлке. Стороны выражают согласие с указанными условиями, содержание Договора сторонам понятно.

8.15. Заказчик выражает своё согласие на получение и обработку персональных данных Заказчика, указанных в настоящем Договоре. Персональные данные, предоставленные Заказчиком по Договору, используются Исполнителем исключительно в целях исполнения настоящего Договора, обработке и распространению не подлежат.

8.16. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.17. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 Тарифы по Договору эксплуатационного обслуживания Коттеджного посёлка «Графская Усадьба».

- Приложение № 2. Регламент застройки, проведения строительных работ и проживания на земельных участках Коттеджного посёлка «Графская Усадьба».

8.18. Условия настоящего Договора устанавливаются едиными для всех собственников коттеджного поселка.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель:

ООО «АРМАДА-СЕРВИС»
ОГРН 1167847292360
ИНН 7814657937, КПП 470501001
188320, Ленинградская обл., Гатчинский р-н,
территория массив Дачный 3, дом 597,
помещение 1
ф-л «Санкт-Петербургский»
АО «АЛЬФА-БАНК»
р/с 40702810632250002216,
к/с 3010181060000000786
БИК 044030786
Тел. +7 (812) 615-11-27
Email: service@armada.land

Генеральный директор



/Сладков Д.А./

Приложение № 1
к договору на эксплуатационное
обслуживание коттеджного
посёлка «Графская Усадьба»

**Тарифы по договору на эксплуатационное обслуживание
Коттеджного посёлка «Графская Усадьба»**

1. На период управления территорией Коттеджного посёлка ООО "АРМАДА-СЕРВИС" оказывает следующие услуги:

п.п.	Виды платежей	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ (руб./мес.)
1.	Индивидуальное электроснабжение	ежемесячно	По тарифам РСО руб/кВт
2.	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)*	ежемесячно	По тарифам РСО руб/кВт
3.	Вывоз ТБО	ежемесячно	405.15
4.	Круглосуточная вахта, охранные услуги ЧОП	ежемесячно	1051.06
6.	Содержание и ремонт дорог и мест общего пользования	ежемесячно	833.81
7.	Техническое обслуживание инженерных внутрипоселковых сетей	ежемесячно	340.17
8.	Управление территорией, ФОТ	ежемесячно	332.35
9.	Чистка снега	зимний период	Расчет
10.	Покос травы, уборка листвы, сухой травы, обработка МОП от москитов и клещей	кроме зимнего периода	400.46
13.	Платежи за дополнительные услуги	по заявке Заказчика	в соответствии с прейскурантом Исполнителя

Примечание: стороны договорились, что все услуги, оказываемые Исполнителем Заказчику в рамках настоящего договора, в финансовых, бухгалтерских и отчетных документах именуются жилищно-коммунальными услугами.

2. Максимальный размер эксплуатационных платежей (п.2 таблицы) на 2022 год устанавливается в размере 3 363 рублей в месяц и включает:

- а) за услугу "Вывоз ТБО" производится с даты установки мусорных контейнеров;
 - б) за услугу "Охрана" производится с даты выставления поста вахты/охраны;
 - в) за услугу "Содержание и ремонт дорог и мест общего пользования" производится с момента устройства автомобильного проезда к индивидуальному земельному участку и строительства мест общего пользования;
 - г) за услугу "Техническое обслуживание систем электро/газо/водоснабжения и видеонаблюдения" производится с момента их возникновения;
 - д) за услугу "Управление территорией" производится с начала месяца, следующим за датой заключения договора купли-продажи земельного участка;
- Кроме того, оплате подлежат компенсационные платежи (п.1 таблицы), рассчитанные по тарифам РСО:
- а) за услугу "Индивидуальное электроснабжение" производится с момента подключения строения (временного сооружения), принадлежащего Заказчику, к сетям электроснабжения;

б) за услугу "Электроснабжение МОП" производится с момента подключения МОП к сетям электроснабжения;

*Состав предоставляемых услуг:

«Электроснабжение МОП»: освещение мест общего пользования, электроснабжение административных и хозяйственных объектов, объем которого определяется как разница показаний общих приборов учёта Коттеджного посёлка и индивидуальных приборов учёта потребителей и распределяется между всеми владельцами земельных участков.

Начисление указанных тарифов производится с 01.12.2022 г.

Исполнитель



/Сладков Д.А./

Приложение № 2
к договору на эксплуатационное
обслуживание коттеджного
поселка «Графская Усадьба»

**Регламент застройки, проведения строительных работ и проживания
на земельных участках Коттеджного посёлка «Графская Усадьба»**

Настоящий регламент принят для обеспечения равных прав для всех участников застройки территории, минимизации конфликтных ситуаций между собственниками индивидуальных участков, в процессе их освоения, создания условий для соблюдения участниками застройки строительных, противопожарных, санитарных и экологических норм и правил, обеспечения работоспособности инженерных систем посёлка, в целях реализации проекта планировки коттеджного посёлка и создания единой архитектурной и ландшафтной среды, комфортных условий для жителей.

Коттеджный посёлок «Графская Усадьба» в тексте настоящего регламента именуется КП

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Сведения о местонахождении КП
2. Общие положения
3. Планировка и застройка земельных участков
4. Порядок согласования на соответствие настоящему Регламенту
5. Производство строительных работ на участках в границах КП
6. Порядок подключения к инженерным сетям и пользование ими
7. Правила проживания в КП

1. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП находится по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, вблизи д. Монделево

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Настоящий регламент разработан с учётом требований нормативных документов Российской Федерации и утверждён в качестве действующего внутреннего Регламента на территории КП.

2.2. Застройка и эксплуатация земельных участков должна производиться в соответствии с требованиями экологических, гигиенических и противопожарных норм, градостроительных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности.

2.3. Заказчик обязан использовать земельный участок в соответствии с его разрешённым использованием и категорией земли.

2.4. Земли общего пользования и объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между собственниками.

2.5. Под объектами общего пользования с учетом определения, данного в разделе «Термины и определения», понимаются: внешний забор, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, газоны, клумбы, цветники, деревья, помещение администрации посёлка, мусоросборники, контрольно-пропускные пункты и т.д. В случае причинения Заказчиком ущерба объектам общего пользования, он обязуется за свой счёт возместить нанесённый ущерб.

3. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

3.1. На земельном участке разрешается строительство жилого дома, попадающего под область применения СНиП 30-02-97, СНиП 31-02-2001, частных гаражей, бань, иных вспомогательных сооружений в том числе - теплиц и других сооружений утеплённого грунта, навеса для автомобиля на 1-2 машины, хозяйственных сооружений, беседок, теневых навесов, открытых террас,

бассейнов, малых архитектурных форм (скамейки, цветники). На земельном участке запрещается строительство многоквартирного жилого дома,

3.2. Не допускается строительство зданий и сооружений нежилого назначения, в том числе коммерческого (мини-гостиницы, магазины и иные объекты). Строительство зданий и сооружений общественного назначения (помещения для охраны, административное здание, магазин и др.) осуществляется на основании установленного законом решения на специально отведенных для этих целей участках, по разработанным проектам, в соответствии с требованиями СП 53.13330.2011.

3.3. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м. и не менее чем на 3 м. – от проездов.

3.4. Гаражи автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому или хозяйственным постройкам.

3.5. С целью создания единого архитектурного облика КП, регламентом установлены следующие требования, которые Заказчик будет стремиться соблюдать:

- Строительство домов не более 3-х этажей, в том числе мансарды.

Рекомендованы для проектирования и строительства жилые строения или жилые дома имеющие скатные кровли с уклоном не менее 20 градусов. Строения могут быть обращены в сторону улиц треугольными фронтонами. Если кровля односкатная, то дома могут быть сориентированы так, чтобы скат кровли не был обращен в сторону улицы.

- Выезд из гаража может примыкать непосредственно к границе участка.

3.6. При планировке и застройке земельных участков следует соблюдать правила противопожарных и санитарных норм.

3.7. Одноквартирные жилые дома относятся к классу Ф 1.4 функциональной пожарной опасности по СНиП 21-01. В связи с этим, при проектировании и строительстве домов, должны быть предусмотрены меры по предупреждению возникновения пожара, обеспечению возможности своевременной эвакуации людей из дома на прилегающую к нему территорию, нераспространению огня на соседние строения и жилые блоки, а также обеспечению доступа личного состава пожарных подразделений к дому для проведения мероприятий по тушению пожара и спасению людей. При этом учитывается возможность возникновения огня внутри любого помещения и выхода его на поверхность дома.

3.8. На территории КП рекомендуется строительство жилых домов, где основные конструкции соответствуют требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости по СНиП 21-01.

3.9. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

- Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными как на смежных земельных участках, так и на противоположных сторонах проезда, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций, должны быть не менее, указанных в Таблице

Таблица 1

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами строений (или домов) на участках.

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояние А	Расстояние Б	Расстояние В
А. Камень, бетон, железобетон и др. негорючие материалы	6 м	8 м	10 м
Б. То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8 м	8 м	10 м
В. Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10 м	10 м	15 м

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- - от жилого строения (или дома) - 4 м;

- - от других построек высотой до 2 м - 1 м; высотой до 2,5 м - 3 м; высотой свыше 2,5 м - 5,5 м;
- - от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- - от кустарника - 1 м.

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

3.11. При возведении на дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

3.12. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например: дом-гараж (от дома не менее 5 м, от гаража не менее 3 м).

3.13. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) до бани-сауны - 8 м;
- от водозаборной скважины до локальных очистных сооружений - 10 м;

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

3.14. Общая площадь застройки, занятая всеми сооружениями не должна превышать 30% от общей площади земельного участка.

3.15. Ограждение земельных участков со стороны улиц и проездов допускается высотой не более 2 м. в светло-белых тонах (RAL 9003) и может быть выполнено по согласованным с Исполнителем эскизам ограждений. Ограждение между земельными участками выполняется по согласованию между соседями, высотой не более 2 м. Рекомендуется выполнять продуваемое ограждение (с шахматным расположением планок, когда ограждение, сохраняя непрозрачность, остается вентилируемым). Допускается использование металлических заборов в порошковой окраске. Выполнение указанных работ может быть поручено Исполнителю по дополнительному соглашению.

3.16. На земельном участке возможно размещение собственной водозаборной скважины или шахтного колодца в рамках согласования на строительство и с соблюдением санитарных норм.

3.17. Разрешено строительство искусственных бассейнов и декоративных прудов на земельных участках, при условии, наличия собственной водозаборной установки.

3.18. Хозяйственные постройки следует размещать:

- на расстоянии не ближе 8 метров от жилых домов на соседних участках;
- высота хозпостроек должна быть не более 5.5 м от уровня земли.

3.19. Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по Таблице 2.

Таблица 2.

Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства	Расстояния до оси ствола дерева	Расстояния до оси кустарника
Наружная стена здания и сооружения	5.0 м	1.5 м
Край тротуара и садовой дорожки	0.7 м	0.5 м
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы обочины дороги или бровка канавы	2.0 м	1.0 м
Мачта и опора осветительной сети	4.0 м	-
Подземные сети	-	-
газопровод, канализация	1.5 м	-
тепловая сеть (стенка канала, тоннеля или оболочка при бесканальной прокладке)	2.0 м	1.0 м
водопровод, дренаж	2.0 м	-
силовой кабель и кабель связи	2.0 м	0.7 м

Примечания:

А. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для диаметров большего диаметра.

Б. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

В. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых помещений соседних домов.

Г. При размещении деревьев и кустарников на участках следует учитывать требования СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

3.20. Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать по Таблице 3.

Таблица 3

Инженерные сети	Расстояния от фундаментов зданий и сооружений
Водопровод и напорная канализация	5.0 м
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3.0 м
Дренаж	3.0 м
Сопутствующий дренаж	0.4 м
Газопровод горючих газов давления, МПа (кгс/см ²):	
низкого до 0.005 (0.05)	2.0 м
среднего св. 0.005 (0.05) до 0.3 (3)	4.0 м
высокого:	
св. 0.3 (3) до 0.6 (6)	2.0 м
св. 0.6 (6) до 1.2 (12)	4.0 м
Тепловые сети:	
от наружной стенки канала, тоннеля	2.0 м
от оболочки бесканальной прокладки	5.0 м
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0.6 м
Каналы, коммуникационные тоннели	2.0 м

Станции очистки бытовых сточных вод на индивидуальном земельном участке строятся Заказчиком самостоятельно, не допускается отвод воды из ЛОС в общие мелиоративные каналы.

3.21. Отвод бытовых стоков должен осуществляться только в локальные очистные сооружения (ЛОС) с полным циклом биологической очистки, не менее 98%. ЛОС должно иметь санитарно-эпидемиологическое заключение на соответствие санитарным правилам ГН 2.1.5.13315-03, ГН 2.1.6.1338-03 и СанПин 2.1.5.980-00.

3.22. Недопустимо засыпать мелиоративные каналы, имеющиеся по границе участка. Возможно устройство закрытой дренажной системы, в обязательном порядке согласованной в рамках согласования на строительство.

3.23. В случае необходимости произвести отсыпку участка грунтом недопустимо выполнять подсыпку направляющую дождевые стоки на соседний участок. Проект отсыпки должен быть согласован с Исполнителем.

3.24. Подключение участка к источнику электроэнергии производится в следующем порядке:

- Собственник участка подает заявление в Управляющую Компанию на подключение, в заявке обязательно следует отразить: подключение для строительных работ или на постоянной основе для проживания
- Для строительных работ: устанавливается розетка на столбе рядом с узлом учета, устанавливается однофазный автомат 16 а (после монтажа контроль за розеткой осуществляется собственником).
- Для проживания: для этого необходимо поставить дом на кадастровый учет, заполнить заявку в Управляющую Компанию, получить ТУ на подключение (ТУ могут быть

выполнены самостоятельно под контролем Управляющей Компании, либо заказать их выполнение в Управляющей Компании). После выполнения ТУ, подписывается акт на подключение.

- Подключение участка не может быть выполнено воздушным путем.

4. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ НА СООТВЕТСТВИЕ НАСТОЯЩЕМУ РЕГЛАМЕНТУ.

Согласование на строительство выдает Исполнитель на основании личного заявления Заказчика по форме:

Форма заявления на согласование строительства

Управляющему КП Графская Усадьба
от собственника участка № ____

(ФИО)

Заявление

Прошу согласовать строительство дачного дома согласно прилагаемому генеральному плану застройки участка.

Проект дома выполнен в соответствии с требованиями экологических, гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных правил техники безопасности, а также с соблюдением технического регламента.

Общая площадь дома: _____ м кв.

Высота дома от уровня земли: _____ м

Основной материал стен: _____

Основной материал перекрытий: _____

Регламентируемые противопожарные расстояния с соседними домами по табл. 1

Приложение:

1. 2. 3.

Заявитель: _____
(Ф.И.О. Заявителя)

подпись: _____
(подпись Заявителя)

Согласовано: _____
(Ф.И.О. Уполномоченного лица)

подпись: _____
(подпись)

К заявлению следует прилагать:

1. Схему планировочной организации земельного участка.

Схема выполняется с указанием:

- Границ участка, расположения на участке жилого дома, гаражей, вспомогательных и хозяйственных построек с указанием на нём расстояний до границ участка, расположения въездных ворот и калиток, водозаборных установок, локальных очистных сооружений.
- схему планировочной организации индивидуального земельного участка рекомендуется выполнить в масштабе 1:500, и передать Исполнителю копию в электронном виде для формирования общего Генерального плана КП.
- Необходимо, чтобы указанный на Схеме контур дома соответствовал рабочей документации на строительство. На контуре следует указать входы в дом и его габаритные размеры (не включая выступающие эркеры). При внесении изменений в проект в ходе строительства следует информировать об изменениях Исполнителя, для внесения корректировки в общий Генплан КП. В Личном заявлении необходимо представить информацию об общей площади и о конструкциях дома.

2. Отображение фасадов (главный фасад - выходящий на улицу) с указанием высотных отметок, в том числе, до конька кровли. Для домов, расположенных на угловых участках, следует представлять два фасада.

3. Схему вертикальной планировки участка (схема может быть представлена по завершении строительства коробки дома) с указанием высот подсыпки грунта, дренажа и направлений отвода с участка дождевых вод (не допускается выполнение подсыпок грунта, направляющее дождевые воды на соседние участки).

4. Копию предварительного/основного договора купли-продажи земельного участка.

4.2. Для согласования строительства необходимо передать оригиналы и копии перечисленных выше документов Исполнителю. Срок согласования 5 рабочих дней.

4.3. Проектирование и строительство на земельном участке территории КП, осуществляется с учетом следующие строительных норм и правил:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- СП 11-106-97* «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих (дачных) объединений граждан», уточненный с учетом изменения № 1 СП 11-106-97*;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»;
- НПБ. 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
- МДС 40-2.2000 «Пособие по проектированию автономных инженерных систем одноквартирных и блокированных жилых домов (водоснабжение, канализация, теплоснабжение и вентиляция, газоснабжение, электроснабжение»;
- Постановление Правительства РФ «О форме градостроительного плана земельного участка» от 29.12.2005 № 840;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Инструкция по перевозке крупногабаритных и тяжеловесных грузов по дорогам РФ.

5. ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА УЧАСТКАХ В ГРАНИЦАХ КП.

5.1. Перед началом проведения каких-либо строительных работ, Заказчик обязан согласовать с Исполнителем проект застройки земельного участка.

5.2. Передача земельного участка под застройку до перехода права собственности на земельный участок допускается после полной оплаты стоимости земельного участка или по согласованию с Исполнителем.

5.3. В случае передачи земельного участка под застройку до регистрации перехода прав собственности, обязанность оплачивать услуги по содержанию и использования сетей, коммуникаций и сооружений, а также иные услуги, необходимые для обеспечения проведения им строительных работ на земельном участке возникает у будущего Владельца с момента передачи земельного участка.

5.4. Перед началом строительных работ Заказчик обязан назначить ответственного Представителя, осуществляющего строительные работы на земельном участке, уполномочить его доверенностью, оформленной в простой письменной форме и, передать контактные данные - ФИО, телефон Исполнителю.

5.5. Заказчик обязуется передать Исполнителю список рабочих подрядчика для организации их доступа на территорию КП, а также оформить им личные пропуска и пропуска на их транспортные средства с указанием - вида, марки, государственного регистрационного номера ТС, срока действия разрешения на проезд.

5.6. До начала производства строительных работ на земельном участке Заказчик обязан организовать въезд на территорию участка от дорожного полотна до места проведения работ на

участке таким образом, чтобы исключить попадание грунта с территории участка и инженерного коридора на дорожное полотно.

5.7. Перед началом строительных работ рекомендуется выполнить временное сетчатое ограждение участка (допускается использование пленки ПВХ) высотой не менее 2-х метров в целях нераспространения мусора по территории КП, который необходимо сохранять в целостности до завершения строительных работ на участке, и полного вывоза строительного и иного мусора с территории участка. Выполнение работ по устройству ограждения под застройку может быть поручено Исполнителю по договору.

5.8. При производстве строительных работ не допускается захламление земельного участка мусором, отходами строительных материалов, коммунально-бытовой и иной хозяйственной деятельности, до начала строительных работ надлежит обеспечить место для сбора и временного хранения мусора и наличие биотуалета (не допускается выполнение выгребных устройств либо устройств с местным компостированием). Выполнение указанных работ может быть поручено Исполнителю по договору. По требованию Исполнителя Заказчик обязан предоставить доступ к землевладению для проверки надлежащего выполнения данных условий.

5.9. Также Заказчик земельного участка обязан подготовить и предоставить по требованию Исполнителя проект проведения деятельности на земельном участке с указанием: сроков, объемов, видов работ, а также другой информации, которая позволяет достоверно определить объем проводимых действий и возможность их негативного воздействия на имущество общего пользования коттеджного поселка и окружающую среду.

5.10. Все проводимые на земельном участке работы должны соответствовать существующим регламентам, требованиям, устанавливаемым законодательством РФ в области строительства, природопользования, охраны окружающей среды, пожарной безопасности, экологии, санитарно-гигиеническим требованиям.

5.11. В случае прилегания к территории поселка водного объекта, не допускается его загрязнение при проведении строительных работ, прокладке кабелей, трубопроводов, установке и эксплуатации канализационных систем и прочих коммуникаций.

5.12. Не допускается загрязнение, захламление, деградация и ухудшение плодородного почвенного слоя на земельных участках.

5.13. При производстве строительных работ, обеспечение сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на участке, является обязательным.

5.14. При производстве работ на земельном участке не допускается нарушение прав других владельцев земельных участков.

5.15. При производстве работ обязательным является обеспечение беспрепятственного доступа на застраиваемый земельный участок органам государственного и муниципального надзора, контроля по их требованию, а также аварийных служб.

5.16. Проектирование и монтаж отвода коммуникаций от поселковых магистралей до ввода в дом, подключение к поселковым инженерным коммуникациям (сети газо-, электроснабжения) осуществляется силами и за счёт Заказчика.

5.17. Магистрали общих поселковых инженерных коммуникаций прокладываются в инженерных коридорах не далее 10 метров от участка.

5.18. Заказчик обязан самостоятельно производить вывоз строительного мусора при проведении строительных работ за границы КП в специально отведенные для этого места. Вывоз строительных материалов и мусора, производится только в светлое время суток, при наличии письменного разрешения, выданного Заказчиком. За сохранность строительного материала несет ответственность Заказчик.

5.19. Заказчик перед началом строительства на своем участке письменно уведомляет Исполнителя о начале работ.

5.20. Движение грузового и легкового автотранспорта осуществляется строго по территории временных или постоянных дорог. Стоянка машин, погрузка и выгрузка, чистка и промывка спецтехники, осуществляются на территории индивидуального участка.

5.21. В случае несоблюдения требований настоящего регламента, Заказчик несет ответственность в соответствии с Гражданским, Земельным, Лесным и Водным кодексами РФ.

5.22. В случае выявления нарушений, Заказчик обязан устранить нарушения своими силами и средствами. В адрес Заказчика направляется Предписание об устранении нарушений в срок, установленный в Предписании.

5.23. В случае несоблюдения процедуры согласования строительных работ на ЗУ и/или непредоставления необходимых сведений, предоставление ложных/ошибочных сведений, невыполнения требований по подготовке и проведению строительных работ на земельном участке, Исполнитель оставляет за собой право не допускать на территорию КП машины, строительную технику, строительные материалы, рабочих, а также запретить/приостановить осуществление строительства, которое производится с нарушением требований настоящего Регламента.

6. ПОРЯДОК ПОДКЛЮЧЕНИЯ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ.

6.1. Подключение к инженерным сетям осуществляется в следующем порядке, подается заявление Исполнителю от Заказчика о желании и готовности подключения к инженерным сетям (сети).

6.2. Заказчик земельного участка имеет право на подключение электрической мощности, оформленной в установленном порядке. Подключение электричества осуществляется путём прокладки кабеля под землёй в точном соответствии с правилами устройства электроустановок (ПУЭ).

6.3. Допуск к электрощитам, газовым щитам и пожарным колодцам имеют только сотрудники службы эксплуатации Исполнителя.

6.4. Заказчик обязан обеспечить доступ персонала службы эксплуатации Исполнителя и организаций, а также уполномоченных представителей государственных органов к сетям и сооружениям газопроводов, подземных электрокабелей, к территориям охранных зон сетей, расположенных на территории земельного участка.

7. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КП.

7.1. Размещение на территории участков промышленных и других производств не допускается.

7.2. Нежилое помещение может быть использовано Заказчиком в соответствии с действующим законодательством с соблюдением прав и законных интересов других владельцев земельных участков.

7.3. Заказчик не вправе изменить целевое назначение земельного участка.

7.4. Заказчик обязан сохранять межевые и геодезические и другие специальные знаки.

7.5. Запрещается содержание пчел на участках.

7.6. Заказчик, имеющий на своем участке животных, которые могут представлять опасность для человека (например, собаки бойцовых пород), несет полную ответственность перед третьими лицами за безопасность от агрессии животных. Собаки бойцовых пород могут содержаться исключительно на земельном участке, ограждение которого препятствует их произвольному выходу за пределы земельного участка.

7.7. Запрещается выгул собак без поводка, а собак, имеющих высоту в холке более сорока сантиметров - без поводка и без намордника, а также лицами, не достигшими четырнадцатилетнего возраста, без сопровождения взрослых.

7.8. Владелец животных должен соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

7.9. Запрещено содержание и разведение сельскохозяйственных животных с нарушением действующих ветеринарно-санитарных норм.

7.10. Заказчику запрещается использовать шумовые сигнализации, своими звуками нарушающие покой проживающих граждан на соседних участках.

7.11. Запрещено использование земельных участков иначе, как для отдыха с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля. Запрещено ведение коммерческой деятельности на земельных участках.

7.12. Запрещается излишний шум с 21.00 до 9.00. А именно, работа строительной техники, рабочих инструментов, громкая музыка и прочие громкие звуки, приносящие дискомфорт для проживающих рядом соседей.)

7.13. В целях защиты права всех владельцев в поселке на тишину и невмешательство в частную жизнь запрещается:

- вести агитационную деятельность на территории Коттеджного поселка;
- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии на объектах общего пользования;
- на внутрипоселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению транспорта;
- наносить на внешние и фасадные заборы, здания, объекты общего пользования надписи и расклеивать без разрешения Застройщика объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода.

7.14. Снятие показателей ИПУ, по которым определяются объемы потребляемых ресурсов, производится в период с 25 (Двадцать пятого) числа по последнего дня каждого месяца и производится представителем Исполнителя, с занесением данных в специальный журнал. В случае, если Заказчик самостоятельно сообщает данные о показаниях ИПУ Исполнителя, он расписывается в специальном журнале снятия показаний ИПУ. Представитель Исполнителя в этом случае делает отметку в журнале о факте поступления информации о показаниях лично от Заказчика.

7.15. В случае, если Заказчик и члены его семьи намериваются отсутствовать в поселке в течение длительного срока, в целях безопасности и сохранности личного имущества, а также имущества общего пользования, Заказчик имеет возможность оставить Исполнителю координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей для доступа сотрудников аварийных служб на территорию землеуладения в случае такой необходимости для предотвращения или устранения аварийной ситуации.

7.16. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

7.17. В случае передачи земельного участка в аренду, ответственность за действия арендатора несет Заказчик. Заказчик также несет ответственность за неисполнение договора членами семьи и иными лицами, находящимися/пользующимися его землеуладением.

7.18. При подписании договора аренды на земельный участок Заказчика, арендатору предоставляется одновременно право пользования общим имуществом КП.

7.19. На территории поселка запрещено движение любых видов транспорта, превышающих 20 км/ч, т.к. территория является жилой зоной (17 ПДД РФ).

7.20. Заказчик обязан организовать удаление бытовых и не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) с территории земельного участка для дальнейшего централизованного вывоза с территории КП.

7.21. Для охраны территории земельного участка запрещается использовать устройства, которые могут представлять угрозу жизни и здоровью людей и животных (колючая проволока, металлические ограждения с острыми и режущими краями и т. д.).

**С Регламентом застройки, проведения строительных работ и проживания на земельных участках коттеджного поселка «Графская Усадьба»
ОЗНАКОМЛЕН И ОБЯЗУЮСЬ ИСПОЛНЯТЬ.**

Схема планировочной организации земельного участка. *



*Застройщик может оказывать содействие в оформлении необходимой документации для согласования застройки, разработку индивидуальных проектов домов и коттеджей, планировок участков и т.п.

п.п	Виды платежей	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1.	Индивидуальное электроснабжение	
2.	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)*	
3.	Вывоз ТБО	Вывоз мусора со всех площадок несколько раз в неделю.
4.	Круглосуточная вахта, охранные услуги ЧОП	Круглосуточные посты охраны – 2 стационарных и один мобильный, регулярные авторейды по главным улицам ГС, выезд на конфликтные ситуации внутри посёлка, тревожная кнопка вызова РосГвардии на обоих постах.
5.	Содержание и ремонт объектов и мест общего пользования	Прогулочная зона, детская площадка, спортивная площадка, отдел сервиса, пешеходные зоны, посты охраны, мусорные площадки и всё то, что находится на них.
7.	Техническое обслуживание инженерных внутрипоселковых сетей	Ремонт и обслуживание ГРЩ, обслуживание силовых щитов и ОС, ремонт и установка коммутационной аппаратуры, ливневые канавы.
8.	Управление территорией, ФОТ	Неполная зарплата сотрудников
9.	Чистка снега	зимний период
10.	Покос травы, уборка листвы, сухой травы, обработка МОП от moskitov и клещей	Покос травы по всему периметру посёлка и за ним, прогулочная зона, пешеходные зоны ГС, детская площадка, обработка периметра посёлка и детской площадки от клещей и moskitov.
13.	Платежи за дополнительные услуги	по заявке Заказчика