



ДОГОВОР № ____ ОБСЛУЖИВАНИЯ

домовладения в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща»

Новосибирская область,
Новосибирский район,
Криводановский сельсовет,
с. Марусино

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марусино», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Гик Яны Робертовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспорт _____
выдан _____ « ____ » _____ г.
_____, зарегистрирован _____ по месту жительства по адресу:
_____, с другой стороны, именуем _____ в дальнейшем
«Пользователь», с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Пользователь приобрел земельный участок, расположенные по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Марусино, _____, участок № _____, кадастровый номер _____, площадь _____ кв. м (далее «Земельный участок Пользователя»), для целей строительства на указанном земельном участке индивидуального жилого дома (далее «Домовладение»);
- Под Домовладением в настоящем Договоре понимается комплекс объектов как движимого, так и недвижимого имущества, инженерных сетей, принадлежащих Пользователю и/или используемых им в границах Земельного участка Пользователя;
- Земельный участок находится на территории коттеджного жилого комплекса «Соловьиная роща» (далее «Жилой комплекс»);
- у Пользователя в результате приобретения Домовладения присутствует необходимость в получении коммунальных ресурсов, использовании территории Жилого комплекса, Объектов инфраструктуры и Инженерных сетей Жилого комплекса;
- на момент заключения настоящего Договора на территории Жилого комплекса завершено строительство инженерных сетей, в связи с чем созданы все необходимые предпосылки для получения коммунальных услуг через указанные сети (далее совместно именуемые «Инженерные сети Жилого комплекса»);
- на момент заключения настоящего Договора ведутся работы по строительству объектов инфраструктуры, входящих в состав Жилого комплекса (далее совместно именуемые «Объекты инфраструктуры Жилого комплекса»).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания принимает на себя обязательства по обслуживанию Жилого комплекса, Пользователь оплачивает услуги Управляющей компании.

1.2. Обслуживание Жилого комплекса включает в себя:

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

1.2.2. Управляющая компания вправе за отдельную плату оказывать Пользователю дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по обслуживанию Жилого комплекса.

1.3. Платежи Пользователя за услуги Управляющей компании приведены в Приложении №1 и включает в себя:

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 1.3.1. Компенсационные платежи;
- 1.3.2. Платежи за текущее обслуживание;
- 1.3.3. Платеж за повторное подключение;
- 1.3.4. Платеж за дополнительные услуги.

1.4. Для обеспечения домовладения электроснабжением Пользователь до заключения договора энергоснабжения с ОАО «Новосибирскэнергосбыт» оплачивает Управляющей компании стоимость потребленной электроэнергии в соответствии с показаниями прибора учета в виде Компенсационного платежа.

Размер Компенсационного платежа рассчитывается исходя из тарифов установленных ОАО «Новосибирскэнергосбыт».

Пользователь производит оплату Компенсационного платежа наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании или путем безналичного платежа по банковским реквизитам Управляющей компании, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

2. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

2.1. Передача Земельного участка и Домовладения.

2.1.1. С момента передачи Земельного участка Пользователю последний вправе производить на нем строительные работы, озеленение и благоустройство, подключиться к Инженерным сетям Жилого комплекса, пользоваться Объектами инфраструктуры Жилого комплекса.

2.1.2. С момента подписания настоящего Договора сторонами и передачи Земельного участка, если иное не указано в настоящем Договоре, у Пользователя возникают права и обязанности по настоящему Договору, в том числе (но не ограничиваясь): пользоваться услугами Управляющей компании, подключаться к Инженерным сетям Жилого комплекса, пользоваться Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, соблюдать правила пользования коттеджным жилым комплексом «Соловьиная роща», правил пользования Объектами инфраструктуры Жилого комплекса и Инженерными сетями Жилого комплекса, оплачивать услуги Управляющей компании, соблюдать правила производства строительного-монтажных работ, привлекать к ответственности Управляющую компанию за несоблюдение условий настоящего Договора.

2.1.3. С момента подписания настоящего Договора и передачи Пользователю Земельного участка у Управляющей компании возникают права и обязанности в соответствии с настоящим Договором, в том числе (но не ограничиваясь): предоставлять услуги по обслуживанию Жилого комплекса, получать от Пользователя Платежи, предусмотренные п. 1.3 настоящего Договора, привлекать к ответственности Пользователя за несоблюдение условий настоящего Договора.

2.2. Подключение к Инженерным сетям Жилого комплекса.

2.2.1. По мере возникновения технических предпосылок для подключения Инженерных сетей Пользователя к соответствующей Инженерной сети Жилого комплекса Пользователь извещает Управляющую компанию о готовности совершить подключение Инженерной сети Пользователя к соответствующей Инженерной сети Жилого комплекса и согласовывает с Управляющей компанией дату, время и место проведения работ по подключению. К дате подключения Пользователь самостоятельно и за свой счет должен обеспечить готовность Инженерной сети Пользователя к подключению к соответствующим Инженерным сетям Жилого комплекса и обеспечить присутствие своего уполномоченного представителя в месте проведения работ по подключению соответствующей Инженерной сети Пользователя к Инженерной сети Жилого комплекса.

2.2.2. В день подписания Сторонами настоящего Договора между Сторонами подписывается Схема проведения коммуникаций к Земельному участку (Приложение №2).

2.2.3. Пользователь несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию Инженерной сети Пользователя, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание Инженерной сети Пользователя в надлежащем состоянии. Ремонт систем инженерного оборудования в Домовладении Пользователя, а также Инженерных сетей Пользователя до Точки присоединения к Инженерным сетям Жилого комплекса производится Пользователем (в границах Земельного участка Пользователя) и за его счет. В случае необходимости проведения ремонтных работ до Точки присоединения в зоне ответственности Пользователя, но за пределами Земельного участка Пользователя указанные работы выполняются силами Управляющей компании, но за счет Пользователя.

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

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 2.2.4.1. Не превышать Максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору;
- 2.2.4.2. Не производить перенос Инженерных сетей Жилого комплекса, равно как Приборов учета;
- 2.2.4.3. Обеспечивать беспрепятственный доступ работникам Управляющей компании к действующим потребляющим устройствам и приборам учета;
- 2.2.4.4. Обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей компании к Инженерным сетям Жилого комплекса, проложенным на Земельном участке Пользователя для проведения профилактических и ремонтных мероприятий (если имеет место такое расположение Инженерных сетей Жилого комплекса);
- 2.2.4.5. Не чинить препятствий к осуществлению Управляющей компанией деятельности по содержанию и эксплуатационному обслуживанию Инженерных сетей Жилого комплекса и оборудования, задействованного в поставке коммунальных ресурсов;
- 2.2.4.6. Не осуществлять подсоединение Инженерных сетей Пользователя в нарушение схемы подведения коммуникаций;
- 2.2.4.7. Обеспечить правильную и надлежащую эксплуатацию Инженерных сетей Пользователя, равно как поддержание их в исправном состоянии;
- 2.2.4.8. Возместить ущерб, причиненный Инженерным сетям Жилого комплекса в результате неправильной эксплуатации Инженерных сетей Пользователя, устройств, механизмов и т.п., находящихся в ведении Пользователя.
- 2.3. Проведение ремонтных работ.
- 2.3.1. При проведении ремонтных работ на территории Домовладения Пользователь обязуется соблюдать Правила пользования коттеджным жилым комплексом «Соловьинная роща» (Приложение №3). За неисполнение Правил Пользователь несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами (собственниками Домовладений, контролирующими организациями, собственниками инженерных сетей и пр.) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
- 2.4. Управляющая компания оказывает следующие услуги:
- 2.4.1. Услуга по организации контрольно-пропускного режима включает в себя выполнение Управляющей компанией действий по организации контрольно-пропускного режима при въезде на территорию Жилого комплекса, круглосуточное функционирование поста, находящегося на контрольно-пропускном пункте (КПП) при въезде на территорию Жилого комплекса.
- 2.4.2. Услуга по организации охраны Жилого комплекса включает в себя выполнение Управляющей компанией действий по организации контроля въезда автотранспорта на территорию Жилого комплекса, по контролю за соблюдением общественного порядка на КПП и территории Жилого комплекса, в том числе путем организации видеонаблюдения в местах общего пользования. В объем указанной услуги не входит охрана имущества Пользователя, данная услуга может быть оказана Пользователю дополнительно.
- 2.4.3. Услуга по вывозу бытового мусора включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:
- 2.4.3.1. Установка на специально оборудованных площадках контейнеров для сбора бытового мусора исходя из норм накопления твердых бытовых отходов. При регулярном переполнении контейнеров Управляющая компания обязана увеличить количество и/или объем контейнеров;
- 2.4.3.2. Организация вывоза бытового мусора посредством разгрузки установленных контейнеров в мусоровоз по мере их накопления.
- 2.4.4. Услуга по организации работы дежурной смены службы технической поддержки включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих действий:
- 2.4.4.1. Управляющая компания обеспечивает на территории Жилого комплекса дежурство смены, состоящей из диспетчера, электрика и сантехника, которых Пользователь вправе вызвать для локализации аварий в пределах Инженерной сети Пользователя; при этом в объем указанной услуги не входит выполнение сотрудниками дежурной смены работ по непосредственному ремонту Инженерной сети Пользователя, равно как оборудования Домовладения. Работы по непосредственному ремонту Инженерных сетей Пользователя и/ли оборудования Домовладения могут быть выполнены Управляющей компанией в соответствии с перечнем и тарификацией дополнительных услуг Управляющей компании.
- 2.4.5. Услуга по организации работы системы уличного освещения Жилого комплекса включает в себя вы-

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



полнение Управляющей компанией следующих функций:

- 2.4.5.1. Обеспечение освещения в темное время суток дорожной сети;
- 2.4.5.2. Контроль и выполнение работ по эксплуатации фотореле;
- 2.4.5.3. Замена лампочек и дросселей в системе освещения Жилого комплекса.
- 2.4.6. Услуга по эксплуатации и обслуживанию Инженерных сетей Жилого комплекса и оборудования включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:
 - 2.4.6.1. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и Инженерных сетей Жилого комплекса;
 - 2.4.6.2. Периодические (не менее чем 2 раза в год) осмотры инженерного оборудования и Инженерных сетей Жилого комплекса;
 - 2.4.6.3. Подготовка инженерного оборудования и Инженерных сетей Жилого комплекса к сезонной эксплуатации.
- 2.4.7. Услуга по уборке и благоустройству территории Жилого комплекса включает в себя выполнение Управляющей компанией следующих функций:
 - в летний период:
 - 2.4.7.1. Уборка территории Жилого комплекса (пешеходный тротуар, внутренние дороги Жилого комплекса);
 - 2.4.7.2. Установка, очистка и промывка урн, дог-станций;
 - 2.4.7.3. Уборка, выкашивание и полив газонов и зеленых насаждений на территории Жилого комплекса;
 - 2.4.7.4. Установка указателей улиц, дорожных знаков, обозначений Объектов инфраструктуры Жилого комплекса и пр. и уход за ними;
 - 2.4.7.5. Уборка контейнерных площадок;
 - в зимний период:
 - 2.4.7.6. Уборка снега с территории Жилого комплекса (пешеходный тротуар, внутренние дороги Жилого комплекса);
 - 2.4.7.7. Очистка территории от наледи и льда;
 - 2.4.7.8. Установка, очистка и промывка урн, дог-станций;
 - 2.4.7.9. Уход за установленными указателями;
 - 2.4.7.10. Уборка контейнерных площадок.
 - благоустройство:
 - 2.4.7.11. Выполнение работ по устройству въезда на территорию Земельного участка Пользователя (стоимость определяется на основании дополнительной индивидуальной сметы);
 - 2.4.7.12. Выполнение работ по установке фасадной части ограждения Земельного участка Пользователя, под которой понимается часть ограждения Земельного участка Пользователя, устанавливаемая вдоль границы Земельного участка Пользователя с земельным участком/земельными участками, на которых расположены дороги (стоимость определяется на основании дополнительной индивидуальной сметы);
 - 2.4.7.13. Озеленение и уход за насаждениями детской площадки;
 - 2.4.7.14. Озеленение и уход за насаждениями спортивной площадки;
 - 2.4.7.15. Озеленение и уход за насаждениями площадок отдыха;
 - 2.4.7.16. Озеленение и уход за насаждениями вдоль обочин внутренних дорог Жилого комплекса;
 - 2.4.7.17. Озеленение и уход за насаждениями на территории мест общего пользования;
- 2.4.8. Услуга по техническому обслуживанию зданий и сооружений, относящихся к Объектам инфраструктуры Жилого комплекса.
- 2.4.9. Дополнительные услуги, оказываемые Пользователю и оплачиваемые им дополнительно в индивидуальном порядке, включают в себя выполнение Управляющей компанией следующих действий:
 - 2.4.9.1. Уборка территории индивидуального земельного участка Пользователя от снега;
 - 2.4.9.2. Уборка Земельного участка весенний, летний, осенний периоды; уборка Домовладения;
 - 2.4.9.3. Погрузо-разгрузочные работы;
 - 2.4.9.4. Покос травы на Земельном участке Пользователя; уход за газоном и иными насаждениями на Земельном участке Пользователя;
 - 2.4.9.5. Организация вывоза строительного мусора Пользователя;

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 2.4.9.6. Планировка территории Земельного участка Пользователя, его подготовка к началу строительных работ;
- 2.4.9.7. Устройство въезда на территорию Земельного участка с дороги общего пользования;
- 2.4.9.8. Высадка растений перед фасадной частью ограждения Земельного участка Пользователя;
- 2.4.9.9. Предоставление Пользователю строительной и иной техники в аренду;
- 2.4.9.10. Услуги специалистов инженерной службы;
- 2.4.9.11. Услуги садовника, ландшафтного дизайнера;
- 2.4.9.12. Другие услуги по согласованию.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Правообладатель имеет право:

- 3.1.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору;
- 3.1.2. Участвовать в осмотрах Жилого комплекса.

3.1. Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:

- 3.1.1. Оказывать Пользователю услуги, состав и перечень которых установлен в пункте 2.4 настоящего Договора;
- 3.1.2. Рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения и принимать необходимые меры по их разрешению;
- 3.1.3. Выставлять Пользователю в порядке, предусмотренном настоящим Договором Счета за оказанные услуги по обслуживанию Жилого комплекса;
- 3.1.4. Своевременно извещать Пользователя о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению ей своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории Жилого комплекса, а также размещения информации на сайте Управляющей компании;
- 3.1.5. Вести и хранить техническую документацию по обслуживанию Жилого комплекса, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
- 3.1.6. Осуществлять контроль качества оказания услуг (выполнения работ) по обслуживанию Жилого комплекса в случае выполнения соответствующих работ третьими лицами (подрядными организациями);
- 3.1.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях Жилого комплекса, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по обслуживанию Жилого комплекса согласно настоящему Договору.

3.2. Управляющая компания имеет право:

- 3.2.1. Установить Максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя (максимально допустимые пределы), потребление которых может осуществляться Пользователем через Инженерные сети Жилого комплекса;
- 3.2.2. Требовать погашения затрат, связанных с выполнением Управляющей компанией не оговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компании и/или собственника сетей;
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию Жилого комплекса;
- 3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Пользователя по оплате за Услуги (работы) по обслуживанию Жилого комплекса;
- 3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору;
- 3.2.6. Приостановить право пользования Пользователем Инженерными сетями Жилого комплекса в случаях, предусмотренных п. 9.1. настоящего Договора.

3.3. Пользователь принимает на себя следующие обязательства:

- 3.3.1. В надлежащие сроки и в полном объеме совершать Платежи, установленные настоящим Договором;
- 3.3.2. Надлежащим образом исполнять обязанности Пользователя при использовании Объектов инфраструктуры Жилого комплекса и Инженерных сетей Жилого комплекса, установленные настоящим Договором

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



и приложениями к нему.

3.4. Пользователь имеет право:

3.4.1. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, подключиться к Инженерным сетям Жилого комплекса и пользоваться ими в целях получения коммунальных ресурсов в объеме, установленных максимальными пропускными характеристиками Инженерных сетей Пользователя;

3.4.2. В порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, пользоваться Объектами инфраструктуры Жилого комплекса;

3.4.3. Получать от Управляющей компании Услуги, согласованные в пункте 2.4 настоящего Договора, в надлежащие сроки и надлежащего качества.

4. СТРУКТУРА ОПЛАТЫ, СТОИМОСТЬ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Оплата газа, потребленного Пользователем, производится Пользователем напрямую ресурсоснабжающей организации, в соответствии с заключенным договором газоснабжения между Пользователем и ресурсоснабжающей организацией.

4.2. Оплата электроэнергии, потребленной Пользователем до заключения договора с ресурсоснабжающей организацией, производится Пользователем Управляющей компании в соответствии с показаниями счетчика Пользователя ежемесячно, согласно условиям п.1.7. настоящего Договора.

4.3. Оплата холодной воды, потребленной Пользователем, производится Пользователем Управляющей компании в соответствии с договором водоснабжения и показаниями счетчика Пользователя ежемесячно, согласно условиям указанного договора.

4.4. Стороны договорились о том, что Пользователь компенсирует Управляющей компании потери, возникающие в электрической Инженерной сети Жилого комплекса при трансформации напряжения в соответствии с расчетом пропорционально потребленной Пользователем электроэнергии. Сумма компенсационных платежей по потерям отражается также в ежемесячных счетах, выставляемых Управляющей компанией.

4.5. Размер Платежей, предусмотренных настоящим Договором, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.6. Платежи за Услуги начинают начисляться с момента заключения настоящего договора.

4.7. В случае, если Стороны придут к соглашению об изменении объема и/или состава оказываемых Управляющей компанией Пользователю Услуг, а равно размера платежей (с учетом положений п. 4.9.1, 4.9.2 настоящего Договора), Стороны подписывают дополнительное соглашение, которым вносят соответствующие изменения в настоящий Договор и Приложение №1 к настоящему Договору.

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

4.9. Стороны пришли к соглашению, что ежемесячный размер Платы за текущее обслуживание Управляющей компании, предусмотренные настоящим Договором, рассчитывается исходя из тарифов, приведенных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.10. Стороны также пришли к соглашению, что изменение размера стоимости Услуг, предусмотренных настоящим Договором, с 01.01.2018 г. возможно одним из следующих способов:

4.10.1. По инициативе Управляющей компании в одностороннем порядке размер Платы за текущее обслуживание может быть увеличен не более чем на 15 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору. Уведомление об увеличении размера Платы за текущее обслуживание публикуется Управляющей компанией на сайте, а также может быть направлено Пользователю посредством любого средства связи – по электронной почте, факсом, курьерской или почтовой службой, смс-уведомлением или любым иным способом. Дополнительное соглашение к настоящему Договору в данном случае не составляется.

4.10.2. По инициативе Управляющей компании размер Платы за текущее обслуживание может быть увеличен более, чем на 15 % в годовом исчислении (за 365 календарных дней) относительно уровня указанного в

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Приложении №1 к настоящему Договору по письменному соглашению Сторон, которое в обязательном порядке фиксируется в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОМПЕНСАЦИОННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ТЕКУЩЕЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

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

5.1.1. оплаты Компенсационных платежей за соответствующий месяц;

5.1.2. оплаты услуг Управляющей компании за соответствующий месяц;

5.1.3. оплаты за дополнительные услуги Управляющей компании.

5.2. Счет на оплату за соответствующий месяц готовится Управляющей компанией в срок с 1-го до 3-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, и передается Пользователю любым из следующих способов:

- в офисе Управляющей компании: г. Новосибирск, ул. Фабричная, 31, 4 этаж;
- направляется Пользователю по электронной почте: _____.

5.3. Счет на оплату должен быть оплачен Пользователем в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей компании либо наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым (далее «Срок оплаты»).

5.4. Счет на оплату за дополнительные услуги, оказанные Управляющей компанией, должен быть оплачен Пользователем в безналичном порядке на расчетный счет Управляющей компании либо наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании не позднее срока, указанного в соответствующем счете.

5.5. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в большем объеме, чем это было необходимо в соответствии с произведенным расчетом и объемом потребленных Услуг, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при расчете Платежей за следующий месяц.

5.6. Если Пользователь за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей компании в меньшем объеме, чем это было необходимо в соответствии с произведенным расчетом и объемом потребленных Услуг, то Пользователь считается нарушившим условия оплаты, и с момента истечения Срока оплаты до момента погашения Пользователем суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.7. Если к моменту составления соответствующего Счета на оплату произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в произведенном расчете за соответствующий месяц, Управляющая компания вправе произвести перерасчет Компенсационных платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в расчет за следующий месяц. При этом никакие штрафы с Пользователя взиманию не подлежат.

5.8. Неиспользование Пользователем и иными лицами Земельного участка и/или Домовладения Пользователя не является основанием для освобождения Пользователя от внесения Компенсационных платежей, Платежей за текущее обслуживание.

5.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией неоговоренных настоящим Договором необходимых работ, возникших в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Пользователем дополнительно.

6. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ

6.1. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) Управляющей компанией производится без подготовки Акта выполненных работ (оказанных услуг). Основанием для оплаты является настоящий Договор, содержащий порядок внесения платежей за соответствующий расчетный период (месяц). Оплата Пользователем соответствующих платежей за определенный расчетный период является признанием Пользователем факта, что работы и услуги выполнены Управляющей компанией качественно и в срок и что претензии к Управляющей компании отсутствуют.

6.2. Акт выполненных работ (оказанных услуг) составляется и подлежит подписанию сторонами в случае выполнения дополнительных работ или оказания дополнительных услуг Управляющей компанией.

6.3. При наличии претензий к качеству работ и услуг Пользователь по факту их обнаружения должен обратиться в Управляющую компанию для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения ра-

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



бот (услуг), в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости Компенсационных платежей и Платежей за текущее обслуживание.

7. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей компании является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

7.2. Основанием ответственности Пользователя является Акт неисполнения Пользователем условий настоящего Договора.

7.3. Подготовка бланков актов осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акты составляются в произвольной форме. В акте должны быть обязательно указаны: дата составления, присутствующие при составлении акта уполномоченные представители сторон, невыполненные/некачественно выполненные обязательства согласно условиям Договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи присутствующих лиц, отметки об отказе от подписания Акта, причины такого отказа.

7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей компанией составляется с обязательным участием уполномоченного представителя Управляющей компании и Пользователя.

7.5. Акт о ненадлежащем исполнении Пользователем условий настоящего Договора составляется с обязательным участием уполномоченного представителя Управляющей компании и Пользователя. При отказе Пользователя от участия в составлении указанного акта, его отсутствии (при направлении уведомления Пользователю посредством отправки письма по электронной почте и/или смс-уведомления не менее чем за сутки до составления Акта), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт считается подписанным без участия Пользователя. Данный Акт также является основанием для привлечения к ответственности Пользователя в соответствии с настоящим Договором.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением прямые убытки.

8.2. Ответственность Пользователя:

8.2.1. В случае нарушения Срока оплаты платежей, предусмотренных п.п. 5.3, 5.4 настоящего Договора, Пользователь оплачивает Управляющей компании пеню в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени. Сумма, уплаченная Пользователем за услуги по настоящему Договору, зачитывается в первую очередь в счет уплаты начисленных пеней. Остаток внесенной суммы засчитывается в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей компанией;

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

8.3. Ответственность Управляющей компании:

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

8.3.2. Управляющая компания не несет ответственность за действия ресурсоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Пользователь с использованием Инженерных сетей Жилого комплекса, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Пользователя в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

9. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

9.1. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 15 дней после письменного предупреждения (уведомления) Пользователя в случае:

9.1.1. неоплаты либо неполной оплаты Пользователем услуг Управляющей компании;

9.1.2. проведения планово-предупредительного ремонта и работ;

9.1.3. выявления факта самовольного подключения Пользователя к Инженерным сетям Жилого комплекса;

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 9.1.4. получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- 9.1.5. использования Пользователем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей максимальные пропускные характеристики Инженерных сетей Пользователя;
- 9.1.6. за присоединение Инженерных сетей Пользователя помимо счетчиков или в нарушение схемы подведения коммуникаций;
- 9.1.7. при возникновении (угрозе возникновения) аварийных ситуаций.
- 9.2. В случае наступления одного из условий ограничения, указанных в п. 9.1 настоящего Договора, Управляющая компания направляет соответствующее письменное уведомление в адрес Пользователя, в котором указывает на необходимость немедленного устранения выявленного нарушения (далее «Предварительное уведомление»).
- 9.3. В случае, если после получения Предварительного уведомления об ограничении пользования Инженерными сетями Жилого комплекса и/или Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, Пользователь устранил нарушение, установленное в Предварительном уведомлении, а также выплатит в адрес Управляющей компании Плату за последующее подключение к Инженерным Сетям Жилого комплекса, размер которой применительно к каждой Сети согласован в Приложении №1 к настоящему Договору, Управляющая компания осуществляет немедленное подключение отключенных Инженерных сетей Пользователя к Инженерным сетям Жилого комплекса.
- 9.4. В случае наступления необходимости в проведении каких-либо плановых профилактических, ремонтных работ в отношении Инженерных сетей Жилого комплекса, Объектов инфраструктуры Жилого комплекса (далее «Ремонтные работы»), Управляющая компания вправе на срок, необходимый для проведения указанных работ, временно ограничить право пользования Пользователя Инженерными сетями Жилого комплекса, Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в отношении которых проводятся Ремонтные работы, при этом Управляющая компания за 5 дней до предполагаемой даты ограничения должна направить в адрес Пользователя соответствующее уведомление (далее «Уведомление о проведении Ремонтных работ»). При этом стороны договорились, что в случае каких-либо аварий право пользования Пользователя Инженерными сетями Жилого комплекса, Объектами инфраструктуры Жилого комплекса, в отношении которых наступил аварийный случай, временно приостанавливается без каких-либо уведомлений исключительно на период, необходимый для устранения соответствующей аварии. Уведомление об аварии направляется Управляющей компанией Пользователю незамедлительно с учетом приоритетного устранения аварии и ее последствий. Информация об аварийной ситуации может быть размещена Управляющей компанией на сайте, на информационном щите, а также направлена непосредственно Пользователю по электронной почте или смс-сообщением.
- 9.5. Стороны договорились, что на период отключения соответствующих Инженерных сетей Пользователя от Инженерных сетей Жилого комплекса по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, начисление Платежей за текущее обслуживание не приостанавливается.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию.
- 10.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором.
- 10.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.
- 10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



12.1.2. Адрес Управляющей компании: ООО «Управляющая компания «Марусино», 630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная, 31.

12.2. Уведомления также могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или самой Стороне под роспись таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

12.3. Надлежащими уведомлениями считаются уведомления Сторонами друг друга по адресам электронной почты и телефонам.

12.3.1. Телефон Пользователя: _____, адрес электронной почты Пользователя: _____;

12.3.2. Телефон Управляющей компании: 239-00-30, адрес электронной почты Управляющей компании: marusino2013008@gmail.ru.

12.4. В случае изменения у какой-либо стороны почтового адреса, электронного адреса, номера телефона Стороны обязаны уведомить друг друга о таком. До момента такого извещения уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными и полученными.

12.5. Также надлежащим уведомлением со стороны Управляющей компании Пользователя о каких-либо обстоятельствах, имеющих значение для исполнения настоящего Договора, является размещение соответствующей информации на сайте Управляющей компании жксоловьи.рф (раздел «Управляющая компания»), а также в Личном кабинете Пользователя с момента его создания.

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

12.7. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Тарифы по договору обслуживания домовладения в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща»;

Приложение №2. Акт разграничения ответственности. Схема подведения коммуникаций к Земельному участку Пользователя;

Приложение №3. Правила пользования коттеджным жилым комплексом «Соловьиная роща»;

Приложение №4. Максимальные пропускные характеристики инженерных сетей Пользователя.

14. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марусино»

Юридический адрес: 630512, Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. М. Горького, 46/2.

Фактический адрес (инженерная служба): 630512, Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Марусино, ул. Рублева, 1/2.

Фактический адрес (прием платежей): 630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная, 31.

ИНН 5433200785 ОГРН 1145476162358 КПП 543301001

р/с 40702810425000002048 в Новосибирском РФ АО «Россельхозбанк», БИК 045004784, к/с 30101810700000000784

тел.: 239-00-30

e-mail: marusino2013008@gmail.com

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



директор

ООО «УК «Марусино» _____ Гик Я. Р.

м.п.

Пользователь:

_____, паспорт _____

_____ выдан «__» _____ г.

_____, зарегистрирован ___ по месту жительства по адресу:

тел: _____

e-mail: _____

_____/_____

подпись

ФИО

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Приложение № 1
к Договору № ____ обслуживания домовладения
в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» от « ____ » _____ 2017 г.

Тарифы по договору обслуживания коттеджного жилого комплекса «Соловьиная роща»

Виды платежей	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг	Стоимость
1. Компенсационные платежи		
1.1. Электроэнергия	ежемесячно	по тарифам ОАО «Новосибирскэнергосбыт»
1.2. Платежи за потери электроэнергии в сетях	ежемесячно	в соответствии с расчетом пропорционально потребленной Пользователем электроэнергии по тарифам ОАО «Новосибирскэнергосбыт»
2. Плата за текущее обслуживание*	ежемесячно	2,5 руб. за 1 кв. м площади Земельного участка Пользователя (далее с учетом п. 4.10 Договора)
3. Платежи за дополнительные услуги		в соответствии с прейскурантом Управляющей компании
4. Платеж за повторное подключение		
4.1. Повторное подключение к сети электроснабжения		2 000 за одно подключение
4.2. Повторное подключение к сети водоснабжения		2 000 за одно подключение

* - в Плату за текущее обслуживание включены: платежи за услуги по эксплуатации и содержанию электрических сетей, газовых сетей, услуги по эксплуатации и ремонту дорог и тротуара, санитарная уборка Жилого комплекса, уборка и вывоз снега, вывоз с Жилого комплекса бытового мусора, организация уличного освещения (в т.ч. техническое обслуживание и текущий ремонт), благоустройство Жилого комплекса, организация дежурной смены, организация контрольно – пропускного режима и охраны Жилого комплекса (п. 2.4 настоящего договора). Плата за текущее обслуживание не включает стоимость устройства въезда на Земельный участок Пользователя и фасадной стороны ограждения Земельного участка Пользователя.

Управляющая компания:
Директор ООО «УК «Марусино»
Гик Я. Р.

М.П.

Пользователь:

Инженерная служба:
с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:
г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Приложение № 2
к Договору № ____ обслуживания домовладения
в коттеджном жилом комплексе «Соловьинная роща» от «____» _____ 2017 г.

Акт разграничения ответственности. Схема подведения коммуникаций.

1.1. Вид инженерной сети: электрические сети 0,4 кВ.

Точка присоединения: _____.

Граница разграничения: _____.

Прибор учёта: счётчик _____, _____ фазный, находится _____,
дата присоединения: _____ г., первичные показания _____ кВт, заводская пломбировка.

1.2. Вид инженерной сети: газоснабжение.

Точка присоединения: _____.

Граница разграничения: определяется индивидуально в договоре между Пользователем и ресурсоснабжающей организацией.

Прибор учёта: счётчик газовый.

1.3. Вид инженерной сети: водоснабжение.

Точка присоединения: _____.

Граница разграничения: _____.

Прибор учёта: счётчик _____, находится _____, дата присоединения: _____ г., первичные показания _____ куб. м, пломбировка _____.

1.4. Вид инженерной сети: оптоволоконная линия связи.

Точка присоединения: _____.

Граница разграничения: _____.

1.5. Схема подведения коммуникаций прилагается.

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Марусино»

_____ Гик Я. Р.

м.п.

Пользователь:

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Приложение № 3

к Договору № ____ обслуживания домовладения

в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» от « ____ » _____ 2017 г.

Правила пользования коттеджным жилым комплексом «Соловьиная роща»

1. Область применения Правил. Термины и определения.

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СНиПЗ.01.01-85 «Организация строительного производства» и иными применимыми нормативными актами.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными к исполнению Пользователями (собственниками Земельных участков и Домовладений в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» (далее «Жилой комплекс»); лицами, приобретающими право собственности на Земельные участки и Домовладения в Жилом комплексе на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на Земельные участки и Домовладения); иными лицами, постоянно и временно пребывающими в Жилом комплексе; Управляющей компанией.

1.3. Целью данных Правил является создание максимально комфортной и безопасной атмосферы проживания и нахождения на территории Жилого комплекса.

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

1.5. В настоящих Правилах используются следующие термины и определения:

Жилой комплекс – коттеджный жилой комплекс «Соловьиная роща», расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Марусино.

Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Марусино», созданная для обслуживания Жилого комплекса и иных аналогичных объектов, заключившая договор обслуживания с Пользователями. Организация уполномоченная получать вознаграждение за оказываемые услуги от Пользователей.

Пользователь - собственник индивидуального земельного участка и Домовладения в Жилом комплексе; лицо, приобретающее право собственности на земельный участок и Домовладение в Жилом комплексе на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на Земельные участки и Домовладения.

Индивидуальный земельный участок – земельный участок, расположенный в границах Жилого комплекса, приобретаемый и/или приобретенный Пользователем на основании любых сделок, опосредующих переход права собственности на земельный участок, и используемый Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами для строительства и эксплуатации индивидуального жилого дома на нем и комплекса сопутствующих объектов (в случае необходимости).

Домовладение – здание, строение, сооружение, возведенное Пользователем на Земельном участке и используемое Пользователем на праве собственности или ином другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами для личных и бытовых нужд.

Инженерные сети Жилого комплекса – совокупность инженерных сетей, входящих в систему электро- и водоснабжения Жилого комплекса, магистральные инженерные коммуникации, оптоволоконная линия связи, находящиеся на обслуживании у Управляющей компании.

Инженерные сети Пользователя – совокупность инженерных коммуникаций, входящих в систему электро-, газо- и водоснабжения, а также канализации Домовладения, расположенного на индивидуальном земельном участке Пользователя, используемых Пользователем на праве собственности или ином

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



другом праве в соответствии с действующим законодательством, договорными отношениями и настоящими Правилами.

Объекты инфраструктуры Жилого комплекса – совокупность входящих в систему обслуживания Жилого комплекса объектов, созданных Партнерством для удовлетворения потребностей Пользователей в процессе проживания в Жилом комплексе, и находящиеся на обслуживании у Управляющей компании. К Объектам инфраструктуры Жилого комплекса относятся административное здание, внутренние дороги, инженерные сети Жилого комплекса, магазин, газоны, парковая зона, детская площадка, спортивная площадка и прочие).

Внутренние дороги – законченная строительством и готовая к эксплуатации дорожная сеть, расположенная в границах Жилого комплекса, находящаяся на обслуживании у Управляющей компании.

КПП - контрольно-пропускной пункт при въезде/выезде в Жилой комплекс.

1.6. Термины и определения, употребляемые в настоящих Правилах в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, и наоборот.

2. Общие правила поведения в Жилом комплексе.

2.1. Пользователь обязан соблюдать настоящие Правила.

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

- распивать крепкие спиртные напитки и находиться в нетрезвом состоянии за территорией индивидуального земельного участка;
- создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта на Внутренних дорогах Жилого комплекса;
- наносить надписи и расклеивать без разрешения Управляющей компании объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода за территорией индивидуального земельного участка;
- использовать Домовладение для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания, рекламных объектов) и в производственных целях без внесения соответствующих изменений в планировку территории Жилого комплекса и назначение индивидуального земельного участка.
- мусорить и разливать жидкие отходы на территории Жилого комплекса, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей, а также оставлять любые другие продукты жизнедеятельности людей и домашних животных в местах, имеющих общий доступ либо не предназначенных для этого специально.
- включать слишком громкую музыку в течение дня. С 23.00 до 09.00 любой громкий шум на территории Жилого комплекса запрещен.

В случае нарушения требований настоящего подпункта лицом, не достигшим возраста 14 лет, либо домашним животным, последствия такого нарушения должны быть в кратчайшие возможные сроки ликвидированы совершеннолетним Пользователем, имеющим к нарушителю непосредственное отношение.

2.3. Родители несут ответственность за нахождение и поведение детей без присмотра взрослых на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ.

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

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

2.6. При использовании прилегающей к Жилому комплексу лесной зоны Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности, санитарных норм.

3. Порядок проезда транспортных средств и прохода людей в Жилой комплекс.

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

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьинная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Пропускной режим обеспечивают сотрудники службы охраны Жилого комплекса или сотрудники специализированной организации, с которой Управляющая компания заключает соответствующий договор.

Обеспечение пропускного режима на территорию Жилого комплекса осуществляется через шлагбаум, установленный на въезде/выезде на территорию Жилого комплекса (КПП).

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

3.2.1. Постоянный пропуск выдается Пользователям и членам их семей Управляющей компанией по письменному заявлению (заявке). В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер). Пользователь обязан приобрести пульт от шлагбаума в количестве, необходимом для обеспечения проезда к своему участку всех транспортных средств, принадлежащих Пользователю и членам его семьи. Использование звукового сигнала для открытия шлагбаума сотрудником охраны, находящемся на КПП, не допускается. Исключением является ситуация неисправности пульта.

3.2.2. Временный пропуск выдается Пользователю по его письменному заявлению (заявке) для лиц, пребывающих на территории Жилого комплекса более суток. В заявлении указываются: фамилия, имя, отчество лица, на которое оформляется пропуск, его паспортные данные и данные об автомобиле (марка, государственный номер).

3.2.3. Гостям Пользователя для пребывания в Жилом комплексе меньше суток предоставляется право въезда/входа на основании устного заявления Пользователя и отмечается в журнале на КПП. О прибытии гостей Пользователь обязан заблаговременно уведомить сотрудника охраны, оставив соответствующую информацию на КПП, либо самостоятельно встретив гостей на въезде на территорию Жилого комплекса.

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

3.4. Ввоз/вывоз материально-технических ценностей на грузовом автотранспорте производится по заявке Пользователя, предоставленной Пользователем не менее чем за сутки и фиксируемой в соответствующем журнале.

4. Правила пользования внутренними автомобильными дорогами.

4.1. Внутренние автомобильные дороги в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» являются частными и предназначены для пользования ограниченного круга лиц – Пользователями Жилого комплекса, их гостями и иными приглашенными ими и Управляющей компанией лицами.

4.2. На территории Жилого комплекса пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами.

4.3. Передвижение на автотранспорте по территории Жилого комплекса может осуществляться только с целью въезда-выезда, проезда к индивидуальному земельному участку Пользователя, к Объектам инфраструктуры Жилого комплекса.

4.4. Парковать автомобили разрешается только на территории своего Домовладения или на прилегающей территории – съезде с внутренней дороги к участку Домовладения, а также на специально организованных гостевых парковках. Водители, паркующие автомобили на территории Жилого комплекса, не должны загромождать пути проезда автотранспорта, дороги для проезда аварийных автотранспортных средств.

4.6. Участники дорожного движения на территории Жилого комплекса обязаны:

4.6.1. Соблюдать на территории Жилого комплекса Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

4.6.2. Использовать внутренние автомобильные дороги кроме как для проезда и парковки;

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

4.7.1. Использовать на территории Жилого комплекса звуковые сигналы (кроме спецтехники);

4.7.2. Использовать автотранспортные средства с неисправным глушителем;

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 4.7.3. Пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;
- 4.7.4. Заезжать на постоянно или временно закрытые Управляющей компанией для проезда транспортных средств территории без ее разрешения или останавливаться в запрещенных местах;
- 4.7.5. Передавать управление транспортными средствами, участвующими в дорожном движении, лицам, не имеющим права управления или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- 4.7.6. Сбрасывать отходы, мусор и иные предметы в процессе движения транспортного средства на проезжую часть или прилегающую к проезжей части территорию;
- 4.7.7. Осуществлять на территории Жилого комплекса учебную езду;
- 4.7.8. Допускать ложное срабатывание звуковых сигнализаций, установленных на транспортных средствах Пользователей и их гостей;
- 4.7.9. Мыть транспортные средства за территорией индивидуального земельного участка, допускать попадания грязной воды, масел и т.п. в почву.
- 4.8. В целях сохранения дорожного покрытия на территории Жилого комплекса запрещается проезд любой техники на гусеничном ходу, за исключением снегоходов, квадроциклов и т. п. на резиновом гусеничном ходу.
- 4.9. Проезд крупнотоннажной техники осуществляется с согласия Управляющей компании с соблюдением всех правил проезда и эксплуатации указанной техники с целью предотвращения повреждения объектов инфраструктуры Жилого комплекса и инженерных сетей Жилого комплекса. В случае возникновения таких повреждений Пользователь обязан возместить ущерб или восстановить повреждения за свой счет.
- 4.10. Проезд грузовой (более 3-х тонн) и строительной техники по территории Жилого комплекса в осенне-весенний период может быть ограничен по решению Управляющей компании. О сроках действия соответствующих ограничений Управляющая компания извещает Пользователей путем размещения соответствующей информации на сайте, информационном щите, путем установки дополнительных информационных щитов и знаков, а также путем направления индивидуальных уведомлений Пользователям способами, предусмотренными Договором на обслуживание. Движение грузовой и строительной техники может быть ограничено Управляющей компанией и запрещено на определенных улицах или участках.
- 4.11. В случае нанесения ущерба имуществу третьих лиц вследствие неправильного проезда, парковки, несоблюдения Правил Дорожного движения на территории Жилого комплекса, возмещение ущерба производится виновным лицом в установленном законом административном и гражданско-правовом порядке с привлечением сотрудников ДПС, страховых компаний и других необходимых лиц.

5. Обеспечение безопасности в Жилом комплексе.

- 5.1. Круглосуточную охрану территории Жилого комплекса осуществляют сотрудники Управляющей компании или специализированное охранное предприятие, контроль за деятельностью которого осуществляет Управляющая компания Жилого комплекса.
- 5.2. В обязанности охраны входит:
- обеспечение пропускного режима на въезд/выезд с территории Жилого комплекса;
 - предотвращение и пресечение преступлений и административных правонарушений на территории Жилого комплекса;
 - обеспечение правопорядка в местах общего пользования на территории Жилого комплекса;
 - обеспечение видеонаблюдения за территорией Жилого комплекса.
- 5.3. Пользователи имеют право подключать Домовладения к охранной сигнализации, уведомив об этом Управляющую компанию Жилого комплекса в письменном виде и заключив соответствующий договор. Пользователи имеют право воспользоваться услугой Управляющей компании по установке индивидуальной системы видеонаблюдения, связанной с пунктом охраны, расположенном на КПП.

6. Порядок эксплуатации инженерных коммуникаций.

- 6.1. Инженерные сети Жилого комплекса являются частными и предназначены для пользования ограниченного круга лиц – Пользователями Жилого комплекса.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



6.2. В соответствии с законом собственники инженерных коммуникаций вправе устанавливать плату за эксплуатацию Пользователями принадлежащих им инженерных сетей.

6.3. Инженерное обустройство Жилого комплекса выполняется на основании выданных технических условий в соответствии с проектной и исполнительной документацией.

Использование и эксплуатация инженерных сетей Жилого комплекса регламентируются СНиП, правилами эксплуатации и иными применимыми нормативными документами.

6.4. Зона ответственности Управляющей компании и Пользователя при эксплуатации и пользовании инженерных сетей Жилого комплекса определяется актом разграничения эксплуатационной ответственности при заключении Пользователем с Управляющей компанией договора обслуживания.

6.5. Подключение Домовладений к инженерным сетям Жилого комплекса осуществляется на основании заявки Пользователя, поданной в Управляющую компанию.

6.6. Управляющая компания предоставляет Пользователю смету на выполнение работ по подключению его земельного участка к инженерным сетям Жилого комплекса. После согласования данной сметы Пользователем Управляющая компания выполняет указанные в ней работы, подключает объекты Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса и сдает результат выполненных работ Пользователю по акту приема-передачи. Работы Управляющей компании по подключению земельного участка и объектов Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса подлежат оплате путем внесения предоплаты до начала производства работ в размере 50 % и окончательного расчета в течение 2 дней с момента завершения работ и их приемки.

6.7. Самовольное присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса запрещается. В случае обнаружения несогласованного (самовольного) подключения Домовладения к инженерным сетям Жилого комплекса Управляющая компания производит их отключение.

6.8. Пользователь вправе самостоятельно выполнить работы, необходимые для присоединения своих объектов к инженерным сетям Жилого комплекса при условии соблюдения следующего порядка:

6.8.1. направление запроса в Управляющую компанию о выдаче технических условий для подключения к соответствующим инженерным сетям Жилого комплекса;

6.8.2. получение технических условий;

6.8.3. выполнение работ в соответствии с полученными техническими условиями;

6.8.4. в случае выполнения работ по прокладке коммуникаций подземным способом все скрытые работы, а также места соединения должны быть предъявлены к приемке Управляющей компании до закрытия траншей; выполненные работы, предъявленные к приемке после закрытия траншей, не могут быть приняты Управляющей компанией, что является основанием для отказа Пользователю в подключении Земельного участка или объектов, входящих в состав его Домовладения, к Инженерным сетям Жилого комплекса;

6.8.5. извещение Управляющей компании о готовности выполненных работ к приемке и фактическому присоединению к Инженерным сетям Жилого комплекса (с учетом соблюдения требования о промежуточной приемке скрытых работ в соответствии с п. 6.8.4 настоящих Правил).

В ходе приемки Управляющая компания составляет акт допуска и акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, пломбирует прибор учета (в случае необходимости), заключает соответствующий договор ресурсоснабжения.

Только при условии соблюдения указанного порядка и соответствия выполненных Пользователем самостоятельно работ требованиям выданных технических условий Управляющая компания производит непосредственное техническое присоединение инженерных сетей Пользователя к инженерным сетям Жилого комплекса.

Плата за комиссионное обследование Инженерных сетей Пользователя, построенных им самостоятельно в соответствии с техническими условиями Управляющей компании и вводимых Пользователем в эксплуатацию, и оформление приемочной документации взимается в соответствии с тарифами Управляющей компании.

6.9. Пользователи обязаны:

6.9.1. обеспечивать беспрепятственный доступ к приборам учета представителей Управляющей компании для снятия контрольных показаний;

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- 6.9.2. соблюдать режим потребления и мощности;
- 6.9.3. не производить замену одного прибора учета на другой, не изменять схему внешнего подключения и схему учета без согласования с Управляющей компанией;
- 6.9.4. не подключать (присоединять) к своим сетям других потребителей без согласования с Управляющей компанией.
- 6.10. В случае неисправности прибора учета или нарушения целостности пломбы Пользователь обязан восстановить исправность/заменить прибор учета и немедленно пригласить уполномоченного представителя Управляющей компании для приемки и пломбировки установленного прибора учета либо выполнить эти работы силами Управляющей компании, подав соответствующую заявку. В этом случае расход ресурса за период с момента последнего контрольного (совершенного в присутствии уполномоченного представителя Управляющей компании, заверенного его подписью) снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы считается равным расходу ресурса, рассчитанному по среднему показателю потребления данного ресурса Пользователем.
- 6.11. В случае, если в результате инспекции были выявлены неисправность прибора учета или его отсутствие, нарушение целостности пломб, подключение потребителей ресурса до точки установки прибора учета, расход ресурса за период с момента последнего контрольного снятия показаний счетчика до даты установки новой пломбы рассчитывается в результате умножения суммарной максимальной мощности потребителей ресурса, обнаруженных инспекцией на участке, на время, прошедшее с даты последнего контрольного снятия показаний. В случае, если Пользователь не может надлежащим образом подтвердить факт установки и опломбирования прибора учета, этот период рассчитывается с даты первого фактического подключения участка к инженерным сетям Жилого комплекса.
- 6.12. Управляющая компания вправе производить отключение объектов Пользователя (полностью или частично) от инженерных сетей Жилого комплекса, оформляя при этом соответствующий Акт об отключении объектов Пользователя, в следующих случаях:
- 6.12.1. за самовольное присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса;
- 6.12.2. за присоединение к инженерным сетям Жилого комплекса помимо приборов учета или в нарушение схем учета;
- 6.12.3. за передачу принятого Пользователем ресурса третьему лицу без письменного согласия Управляющей компании;
- 6.12.4. за неудовлетворительное техническое состояние объектов Пользователя, представляющее опасность для жизни и здоровья людей, а также имущества третьих лиц или имущества или объектов общего пользования Жилого комплекса;
- 6.12.5. за недопуск уполномоченного представителя Управляющей компании к установкам Пользователя и приборам учета.
- 6.13. Для предотвращения неприятных запахов и загрязнения окружающей среды от канализационных отходов, водонепроницаемые выгребы и локальные очистные сооружения должны быть установлены только от сертифицированных производителей. Управляющая Компания оставляет за собой право контроля за устройством канализационной установки.
- 6.14. Пользователи обязаны использовать коммунальные ресурсы только для бытовых целей.
- 6.15. Пользователи несут материальную ответственность за поломку или разрушение любого объекта инженерных сетей Жилого комплекса, таких как электрические сети, газопровод низкого давления и ГРПШ, система водоснабжения, оптоволоконная линия связи. При выявлении перечисленных неисправностей и поломок Управляющая компания составляет с участием уполномоченного представителя собственника инженерных сетей и с извещением Пользователя соответствующий акт, на основании которого производится материальное взыскание с лиц, допустивших порчу объекта инженерных сетей Жилого комплекса. Пользователям запрещается предпринимать какие-либо действия, создающие дополнительную нагрузку на инженерные сети и оборудование Жилого комплекса.
- 6.16. Снятие показаний индивидуальных приборов учета, по которым определяются объёмы потребленных ресурсов, производится в период с 25 числа по последний день каждого месяца. Снятие показаний ИПУ (индивидуальный прибор учета) по электричеству производится представителем Управляющей компании с занесением данных в специальный журнал.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



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

6.17. Плата за пользование инженерными сетями Жилого комплекса и потребление ресурсов осуществляется на основании договора обслуживания и соответствующего договора ресурсоснабжения, заключенного Пользователем с Управляющей компанией или ресурсоснабжающей организацией.

6.18. Тарифы за используемые ресурсы и эксплуатацию инженерных сетей устанавливаются договорами с Управляющей компанией и соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

6.19. Во избежание оплаты Пользователем пеней и штрафов за несвоевременное внесение платежей за оказание услуг оплата должна быть произведена до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

Об изменении тарифов Пользователь подлежит информированию заблаговременно в порядке, установленном настоящими Правилами и договором обслуживания, заключенным Пользователем с Управляющей компанией.

7. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ в Жилом комплексе.

7.1. Пользователи при проведении строительных или строительного-ремонтных работ обязаны соблюдать требования действующего законодательства, в том числе нормы Градостроительного кодекса РФ, Правил землепользования и застройки Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СНиПЗ.01.01-85 «Организация строительного производства», иных применимых нормативных актов.

7.2. Строительство, ремонт, реконструкцию и обустройство Домовладения Пользователь производит за свой счет.

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

7.3.1. Обустроить въезд на территорию своего земельного участка, позволяющий принимать грузовую технику со строительными материалами, а также строительную технику, согласно следующим требованиям:

- ширина въезда 4,5 -5,0 метров;
- покрытие проезжей части въезда – бетон толщиной не менее 15 см;
- въезд должен примыкать к проезжей части дороги и заходить на территории индивидуального земельного участка Пользователя за границу фундамента фасадного ограждения не менее чем на 0,5 м внутрь территории участка.
- в случае попадания на территорию въезда колодцев, входящих в состав наружных сетей водоснабжения Жилого комплекса или сетей связи Жилого комплекса, при устройстве въезда производится замена люка колодца на металлический, сам колодец в верхней части укрепляется, уровень люка колодца выполняется с учетом необходимости обеспечения беспрепятственного движения по территории въезда, сохранности люка и колодезных колец; въезд должен быть устроен с уклоном в сторону проезжей части дороги во избежание скопления воды и ее проникновения в колодец.

Пользователь за свой счет до начала производства строительных работ на земельном участке должен организовать въезд согласно требованиям указанным выше. Управляющая компания может оказать соответствующую дополнительную услугу по заявке Пользователя. В случае самостоятельного выполнения работ по устройству въезда результат выполненных работ должен быть предъявлен к приемке Управляющей компании до начала каких-либо работ на земельном участке Пользователя. До принятия выполненного Пользователем въезда Управляющей компанией Пользователю запрещено осуществлять доставку каких-либо строительных материалов или выполнять какие-либо работы с использованием специальной грузовой или строительной техники.

7.3.2. представить в Управляющую компанию план застройки индивидуального земельного участка (далее «План застройки») – графический документ в масштабе 1:300 или 1:500, выполненный проектировщиком или Пользователем самостоятельно и включающий в себя следующие данные:

- фрагмент генерального плана Жилого комплекса с указанием земельного участка Пользователя, его границ, адреса, кадастрового номера и площади;
- соседние участки, их адреса, дороги, проезды, тротуары и газоны;

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



- наружные коммуникации с указанием проектируемых систем канализации, индивидуальной скважины и пр.;
- красные линии улиц, линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий и границ соседних участков, за пределами которых запрещено строительство);
- контур строений на рассматриваемом участке, а также на соседних участках их этажность и степень огнестойкости (если существуют на момент составления Плана застройки);
- точки подключения проектируемых зданий, строений к инженерным сетям Жилого комплекса, схемы прокладки, привязки проектируемых колодцев, диаметры трубопроводов и ориентировочная глубина их заложения, а также места ввода коммуникаций в жилой дом или хозяйственную постройку на участке.

План застройки земельного участка согласовывается Управляющей компанией. Один экземпляр плана застройки хранится в Управляющей компании.

7.3.2. Назначить ответственное лицо за проведение работ в Домовладении и предоставить его контактные данные в Управляющую компанию.

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

7.4. Пользователю запрещается:

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

7.4.2. выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества Жилого комплекса, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в Жилом комплексе;

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

7.4.4. демонтировать забор, ограждающий территорию Жилого комплекса, а также перемещение через забор стройматериалов и инструментов;

7.4.5. нахождение рабочих Пользователя на территории Жилого комплекса в нетрезвом состоянии;

7.4.6. производить чистку и промывку спецавтотехники на территории Жилого комплекса (колеса должны быть вымыты специальной автомойкой). Если во время работы спецавтотехники был причинен ущерб дорожному полотну, элементам благоустройства Жилого комплекса, в т. ч. газонам, зеленым насаждениям, деревьям и пр., на Пользователя возлагается ответственность за возмещение причиненного ущерба.

7.5. Пользователь несет ответственность за все действия рабочих, осуществляющих работы на его земельном участке и в его Домовладении, во время их нахождения на территории Жилого комплекса. Проживающие на территории Жилого комплекса рабочие, приглашенные Пользователем, должны соблюдать санитарно-технические и противопожарные нормы, соблюдать порядок, установленный настоящими Правилами, и иметь соответствующие документы на право проведения работ. Пользователь самостоятельно обеспечивает законность нахождения рабочих на территории его земельного участка и Домовладения в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. Передвижение рабочих в целях, не связанных с их деятельностью на территории Домовладения Пользователя, по территории Жилого комплекса запрещено. Передвижение рабочих разрешено от КПП только в Домовладение Пользователя для производства работ.

7.7. Весь грунт из котлована, образованного в результате устройства фундамента или иных работ, выполненных на земельном участке Пользователя, должен быть временно складирован в границах данного земельного участка и вывезен за счет Пользователя либо использован им в границах своего земельного участка.

7.8. Весь строительный материал, находящийся на индивидуальном земельном участке Пользователя, должен быть складирован в границах этого земельного участка и иметь организованный вид хранения. За сохранность данного материала несет ответственность Пользователь.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Строительный и крупногабаритный мусор складывается в мешки и вывозится Пользователем самостоятельно либо по отдельным заявкам Управляющей компанией и оплачивается отдельно как дополнительная услуга Управляющей компании.

7.9. По мере загрязнения по обоснованному требованию Управляющей компании Пользователь обязан производить уборку мест общего пользования в непосредственной близости с застраиваемым индивидуальным земельным участком.

7.10. Движение автотранспорта должно осуществляться исключительно по территории временных или постоянных дорог, обозначенных Управляющей компанией специальными знаками и предназначенных для движения соответствующей техники.

7.11. Стоянка машин и техники допускается только на территории индивидуального земельного участка или на специально отведенных площадках.

7.12. Погрузка, выгрузка и иные работы спецавтотехники должны осуществляться только на территории индивидуального земельного участка Пользователя. Если такие работы необходимо производить с внутренней автомобильной дороги, это требует заблаговременного письменного согласования Управляющей компании

7.13. Пользователь обязан соблюдать правила пожарной безопасности и оснастить строительную площадку средствами пожаротушения.

8. Ограждение земельного участка Пользователя.

8.1. Пользователь обязан установить ограждение своего земельного участка не позднее 6 месяцев с момента начала производства каких-либо работ на земельном участке.

8.2. Фасадная сторона ограждения земельного участка, устанавливаемая по красной линии на границе с земельным участком, на котором расположена внутренняя дорога Жилого комплекса, выполняется всеми Пользователями Жилого комплекса единообразно с учетом следующих требований:

- Фундамент – ленточный, глубина 50 см, высота над уровнем земли не более 10 см;
- Основание секции – блоки 2 ряда (общая высота не более 40 см) или кирпич 4 ряда (общая высота не более 40 см), цвет бежевый (RAL 1013, 1015);
- Столбики – блоки или кирпич, высота 180 см от уровня фундамента, цвет бежевый (RAL 1013, 1015);
- Заполнение секции – металлический штакетник (ширина 10 см, высота 120 см, размещение с интервалом 5 см, цвет – темный шоколад (RAL 8017)) или деревянный штакетник (ширина 10 см, высота 120 см, размещение с интервалом 5 см, цвет – темное дерево);
- Калитка – ширина 1 м, заполнение металлическим или деревянным штакетником, как в секции;
- Ворота – откатные или распашные (на выбор Пользователя), ширина не менее 4 м, заполнение металлическим или деревянным штакетником, как в секции.

8.3. Управляющая компания оказывает Пользователям услугу по возведению фасадной стороны ограждения Земельного участка Пользователя в соответствии с указанными требованиями по заявке Пользователя на основании индивидуального сметного расчета исходя из протяженности фасадной стороны Земельного участка Пользователя, количества и расположения ворот и калиток и т. д.

8.4. Рекомендуется для создания благоприятного эстетического восприятия использование «живых изгородей». «Живая изгородь» вдоль ограждения внутри территории Земельного участка Пользователя не регламентируется. «Живая изгородь», размещаемая на территории газона между Земельным участком Пользователя и дорожным полотном, устраивается в максимальном приближении к ограждению земельного участка Управляющей компанией, самостоятельная высадка (без согласования с Управляющей компанией) каких-либо растений на данной территории запрещена.

8.5. При строительстве ограждения между смежными земельными участками затраты по соглашению делаются между соседями – правообладателями соответствующих участков. Предварительно правообладатели смежных земельных участков должны согласовать друг с другом исполнение ограждения (техническое решение и дизайн) и смету затрат. В дальнейшем соседи совместно несут бремя содержания ограждения в нормальном состоянии. При недостижении соглашения каждый правообладатель вправе самостоятельно установить ограждения своего земельного участка.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



9. Правила пожарной безопасности в Жилом комплексе.

9.1. Все лица, находящиеся в Жилом комплексе обязаны:

9.1.1. соблюдать требования пожарной безопасности на территории Жилого комплекса, а также на территориях индивидуальных земельных участков Пользователей;

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

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

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

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

9.1.6. не зажигать фейерверки и не устраивать другие пиротехнические эффекты, которые могут привести к пожару на территории Жилого комплекса;

9.2. На территории Жилого комплекса допускается пользование грилями-барбекю, мангалами и жаровнями, в специально отведенных или приспособленных для этих целей местах и с соблюдением мер пожарной безопасности.

9.3. Пользователи имеют право подключать Домовладения к пожарной сигнализации, уведомив об этом Управляющую компанию в письменном виде.

9.4. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

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

9.5. Пользователю запрещается на территории Жилого комплекса:

9.5.1. загромождать выездные ворота и проезды;

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

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

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

9.5.5. сжигать отходы и тару;

9.5.6. устраивать свалки горючих и других отходов.

10. Правила содержания животных в Жилом комплексе.

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

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

10.3. Пользователи несут ответственность за соблюдение чистоты и порядка на индивидуальном земельном участке и за его пределами на территории Жилого комплекса, а также на прилегающей к Жилому комплексу территории на расстоянии 5 метров от общего забора Жилого комплекса.

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

10.5. Собаки, принадлежащие Пользователям, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы в госу-

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



дарственных ветеринарных учреждениях по месту жительства Пользователя. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок.

10.6. При причинении собакой, кошкой вреда здоровью человека или животному Пользователя (владелец животных) обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные ветеринарные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней.

10.7. Животные, находящиеся на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций.

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

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

10.10. Пользователи обязаны при выгуливании собак соблюдать следующие требования:

10.10.1. за территорией индивидуального земельного участка выгул собак разрешается только в наморднике, на поводке, длина которого позволяет контролировать их поведение с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка разрешается только на специальных площадках для выгула собак, предусмотренных на территории Жилого комплекса, на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, – запрещается.

10.10.2. запрещается выгуливать собак на детских и спортивных площадках;

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

10.10.4. в случаях загрязнения выгуливаемыми животными мест общественного пользования лицом, осуществляющим выгул, обязано обеспечить устранение загрязнения, для указанных целей на территории Жилого комплекса установлены специальные дог-станции для утилизации продуктов жизнедеятельности животных.

10.10.5. запрещается выгуливать собак и появляться с ними на территории Жилого комплекса, имеющей общий доступ, лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет без сопровождения взрослых.

10.11. Пользователи обязаны при содержании домашнего скота и птицы соблюдать следующие требования:

10.11.1. Домашний скот и птица должны содержаться в пределах индивидуального земельного участка Пользователя. Выпас скота за границей индивидуального земельного участка Пользователя запрещается.

10.11.2. Пользователь обязан обеспечить содержание указанных домашних животных в строгом соответствии с санитарными и иными применимыми нормами.

10.12. За несоблюдение настоящих Правил Пользователи (владельцы животных) несут ответственность в установленном законом порядке, а также подлежат привлечению к ответственности Управляющей компанией в форме штрафа в размере 1 000 руб. за каждый факт нарушения.

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

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

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

11.1. Платежи за услуги Управляющей компании устанавливаются Управляющей компанией не чаще одного раза в год (календарный).

11.2. Тарифы за потребляемые Пользователем ресурсы (такие как газ, электричество) устанавливаются ресурсоснабжающей организацией и уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



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

12. Ответственность. Штрафные санкции.

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

12.2. В случае несоблюдения настоящих Правил Управляющая компания с целью привлечения Пользователей к административной ответственности имеет право привлекать государственные органы, осуществляющие полномочия по контролю за выполнением гражданами установленных законодательством РФ и законодательством Новосибирской области правил по обеспечению чистоты, порядка и благоустройства на территории Новосибирской области, надлежащему состоянию и содержанию расположенных на ней объектов, в том числе при проведении земляных, ремонтных и иных видов работ, в порядке установленном законодательством РФ.

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

12.4. В случае неоплаты Пользователем платежей, предусмотренных разделом 11 настоящих Правил и соответствующим договором обслуживания, а также в случае незаключения договора обслуживания с Управляющей компанией, Управляющая компания вправе ограничить право пользования инженерными сетями Жилого комплекса, проездом по внутренним автомобильным дорогам, а также иными правами Пользователя, закрепленными в настоящих Правилах и действующем законодательстве.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящие Правила являются неотъемлемым приложением к договору обслуживания Домовладения Пользователя в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» и обязательны к исполнению всеми лицами, вступающими во взаимоотношения в связи с использованием Жилого комплекса.

13.2. Настоящие Правила являются основополагающими при разработке и подписании Управляющей компанией договоров обслуживания с Пользователями.

13.3. Изменения в настоящие Правила публикуются на сайте Управляющей компании и вступают в силу с момента указанной публикации.

Управляющая компания:

Пользователь:

Директор ООО «УК «Марусино»

Гик Я. Р.

м.п.

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж



Приложение № 4
к Договору № ____ обслуживания домовладения
в коттеджном жилом комплексе «Соловьиная роща» от «____» _____ 2017 г.

Максимальные пропускные характеристики инженерных сетей Пользователя

№ п.п.	Вид коммунального ресурса	Предельные максимальные величины
1	Электричество	11,5 кВт
2	Газ	В соответствии с техническими условиями ООО «Техногаз»

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Марусино»

_____ Гик Я. Р.

м.п.

Пользователь:

Инженерная служба:

с. Марусино, ЖК «Соловьиная роща»,
ул. Рублева, 2/1

Прием платежей:

г. Новосибирск
ул. Фабричная, 31, вход М1, 4 этаж