

ДОГОВОР № _____ - _____ / 2023

о порядке пользования объектами инфраструктуры в коттеджном поселке «Загорянка Лайф», организации предоставления услуг, связанных с проживанием в нем.

г.о. Щелково

_____._____._____ г.

ООО «Управляющая Компания «Комфорт», в лице Генерального директора Шимановской Анастасии Павловны, действующего на основании Устава, именуемое далее «Компания», с одной стороны, и _____, являющийся Собственником земельного участка с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____, _____ года рождения, ИНН: _____ паспорт серия _____ № _____, кем выдан: _____, дата выдачи _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированн(ый/ая) по адресу: _____, именуем(ый/ая) в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

«Поселок», «Загорянка Лайф» - малоэтажная жилая застройка, объединенная общей инфраструктурой, расположенная по адресу: Московская область, городской округ Щелково, территория Кедровая.

Границы Посёлка с нанесением Домовладений и Объектов инфраструктуры (имущество общего пользования), указаны в Приложении № 1 и № 6 «План поселка «Загорянка Лайф», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

«Домовладение» - Земельный участок с кадастровым номером № _____, находящийся в собственности Пользователя, с расположенным на нем Жилым домом с кадастровым номером № _____ и иными вспомогательными объектами, принадлежащими на праве собственности Пользователю.

«Объекты инфраструктуры» - объекты, принадлежащие на праве собственности/аренды Компании, которые содержатся и эксплуатируются в интересах Пользователей.

Объекты инфраструктуры предназначены для обеспечения потребностей Пользователей в пределах территории Посёлка в проходе, проезде, организации доступа на территорию поселка, безопасном проживании, обеспечении Домовладений коммунальными ресурсами, организации отдыха и иных потребностей, связанных с комфортным проживанием. К Объектам инфраструктуры относятся, в частности, внутрипоселковые дороги, детские и спортивные площадки, многолетние зеленые насаждения, общее ограждение Посёлка по наружному периметру, а также иные объекты, указанные в Приложении № 2 к Договору.

В связи с нахождением Домовладения в границах территории Посёлка Пользователь фактически пользуется всеми Объектами инфраструктуры и обязан нести расходы на их содержание путем компенсации Компании, понесенных ею затрат на содержание и эксплуатацию указанных объектов в соответствии с Приложением № 3.

«Инженерные системы» - газоснабжающие сети и сооружения, водопроводные и канализационные сети и сооружения, сети электроснабжения, оборудование и сети систем видеонаблюдения КПП и территории внутри поселка, а также системы контроля доступа и освещения территории Посёлка.

Правоотношения, связанные с водоснабжением, водоотведением, газоснабжением и энергоснабжением Домовладения регулируются отдельными договорами.

«Содержание объектов инфраструктуры» - работы и услуги, оказываемые Компанией, собственными силами или с привлечением специализированных организаций по техническому обслуживанию и текущему ремонту Объектов инфраструктуры, уборке и санитарно-гигиенической очистке Объектов инфраструктуры, по организации контрольно-пропускного режима, уборке и освещению территории Посёлка, содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельных участках, относящихся к Объектам инфраструктуры, и иные работы, направленные на обеспечение комфортного проживания Пользователей на Территории Посёлка.

«Техническое обслуживание» - комплекс работ, включающий в себя осмотр, обследование, диагностику, регламентные работы, контроль и поддержание работоспособности и исправности Объектов инфраструктуры, согласно требованиям действующего законодательства.

«Текущий ремонт» - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности Объектов инфраструктуры, устранения их повреждений и неисправностей.

«Регулярные платежи» - денежные средства, оплачиваемые Пользователем за пользование Объектами инфраструктуры и услугами, оказанными в рамках настоящего Договора, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

«Расчетный период» - календарный месяц, в котором производится начисление регулярных платежей и оформление соответствующего платежного документа.

«Въездная группа» - здание КПП, территория, которая оборудована, в зависимости от назначения, автоматическими шлагбаумами, калитками, воротами, ограждениями, которые служат барьером для внешних посетителей, сохраняя приватность Пользователей и сохраняя целостность закрытой территории поселка

**Компания не осуществляет управление многоквартирными домами и не является управляющей организацией. Деятельность Компании в рамках настоящего Договора не требует наличие лицензии и иной разрешительной документации, установленной жилищным законодательством.*

1. Предмет и цели Договора.

1.1. Компания обязуется за плату предоставлять в пользование Пользователю, Объекты инфраструктуры в Поселке, оказывает услуги по Содержанию Объектов инфраструктуры, услуги, связанные с благоустройством, организацией доступа на Территорию Поселка, осуществляет деятельность направленную на достижение целей безопасного и комфортного проживания в Поселке, а Пользователь, пользуется Объектами инфраструктуры, в порядке предусмотренном Договором, и оплачивают Компании стоимость оказанных по Договору услуг.

Пользователь, пользуется и имеет доступ к Объектам инфраструктуры на территории Поселка в любое время, за исключением объектов, для которых действующим законодательством РФ, техническими регламентами и нормами технической безопасности предусмотрен специальный режим доступа, (например, ВЗУ, КНС, помещение КПП и т.д.).

1.2. Перечень обязательных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту Объектов инфраструктуры определяется и согласовывается сторонами. Утверждаются Сметой (Приложение № 3 к Договору), являющейся его неотъемлемой частью.

Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением № 3 к Договору, устанавливается исходя из требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Объектов инфраструктуры, правил и норм эксплуатации, технических регламентов.

1.3. Компания в целях исполнения своих обязанностей по Договору, нанимает необходимый штат сотрудников. Заключает договоры с эксплуатирующими, ресурсоснабжающими организациями и иными специализированными организациями на выполнение работ, оказание услуг, предоставления ресурсов, необходимых для эксплуатации Объектов инфраструктуры. Осуществляет контроль и требует исполнения контрагентами обязательств по заключенным договорам.

1.4. Компания может предоставлять Пользователю по его заявке дополнительные услуги, которые оплачиваются отдельно.

1.5. Компания осуществляет начисление и сбор регулярных платежей с Пользователя на свой расчетный счет, а также обеспечивает перечисление указанных денежных средств эксплуатирующим, ресурсоснабжающим и иным специализированным организациям.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Компания обязана:

2.1.1. При необходимости, заключить договоры с эксплуатирующими, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями в целях исполнения настоящего Договора, контролировать исполнение указанных договоров, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Объектов инфраструктуры в соответствии с требованием действующего законодательства.

2.1.3. Осуществлять организацию доступа Пользователя и указанных им письменно, в т.ч. электронным способом, лиц на территорию коттеджного поселка через въездную группу, с оформлением временных или постоянных пропусков, своими силами или с привлечением специализированных подрядных организаций.

2.1.4. Производить начисление регулярных платежей, оформлять платежные документы (счета, квитанции) и передавать их Пользователю до 5 (Пятого) числа месяца, следующего за Расчетным посредством e-mail рассылки, а также дополнительно в бумажном виде в случае обращения Пользователя. В случае, если Пользователь является юридическим лицом, Компания оформляет акт оказания услуг в установленном порядке.

2.1.5. Уведомлять Пользователя о возникшей у него задолженности по Обязательным платежам и нарушении правил оплаты по настоящему Договору;

2.1.6. Своевременно перечислять собранные денежные средства эксплуатирующим, ресурсоснабжающим и иным специализированным организациям по договорам, заключенным Компанией в рамках исполнения настоящего Договора.

2.1.7. Рассматривать поступившие от Пользователя претензии и предложения по предмету настоящего Договора и направлять Пользователю письменный мотивированный ответ не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения указанных претензий или предложений с указанием сроков устранения, а также принимать необходимые меры по их разрешению.

2.1.8. По письменному заявлению Пользователя в течение 7 (Семи) дней проводить сверку расчетов по начисленным и оплаченным обязательным платежам с подписанием Акта сверки.

2.1.9. В случае причинения сотрудниками и лицами, действующими в интересах или по согласованию с Компанией, ущерба имуществу Пользователя или третьим лицам, Компания обязана возместить ущерб в порядке, предусмотренном законом.

2.1.10. В случае причинения сотрудниками и лицами, действующими в интересах или по согласованию с Компанией, ущерба инфраструктуре Поселка Компания обязана восстановить поврежденные объекты за свой счет. Взаиморасчет с третьими лицами, в том числе виновниками ущерба, лежит исключительно в зоне ответственности Компании;

2.1.11. Размещать на сайте www.uk-komfort.ru, а также по индивидуальному запросу Пользователя направлять на e-mail сведения о выполненных за календарный год работах и оказанных услугах, являющихся предметом Договора. Сведения должны включать количественные и стоимостные показатели, позволяющие полноценно оценить их объем;

2.1.12. Письменно либо по e-mail уведомлять Пользователя об изменении регистрационных и фактических данных, упомянутых в данном Договоре в т.ч. но не ограничиваясь (ФИО генерального/-ых директора, номера телефона, e-mail, юридический и фактический адреса), а также актуализации правоустанавливающих документов на объекты, включенные в текущий Договор;

2.1.13. По требованию Пользователя Компания обязана предоставить правоустанавливающие документы на Объекты инфраструктуры Поселка подлежащие государственному кадастровому учету;

2.1.14. В случае приобретения любых товаров и услуг, не входящих и не связанных с услугами, включенными в Приложение №3 данного Договора, без предварительного согласования стоимости путем фиксации мнения большинства Собственников, в т.ч. посредством верифицированных электронных платформ (по одному голосу от Домовладения), Компания впоследствии отказывается от права на целевое взыскание таких затрат с Собственников/Пользователей;

2.1.15. По письменному заявлению Пользователя, включающему причину обращения, камеру(-ы) и требуемый временной отрезок записи, предоставлять возможность ознакомиться с записями видеокamer. Заявление необходимо направить по электронной почте на адрес uslugi@uk-komfort.ru не позднее 12 дней, с момента запрашиваемой даты. Скачанный архив запрашиваемой видеозаписи записи хранится до 30 календарных дней с момента подачи письменного заявления Пользователем.

2.1.16. С каждого поступившего (регулярного) платежа, начиная с платежа за ноябрь 2022 года, за услуги по данному договору Компания обязуется сохранять сумму в размере 100 рублей в Фонд благоустройства. При этом, все поступления и расходы отражаются в онлайн таблице, которая находится в открытом доступе Пользователя.

В дальнейшем расходование средств возможно по согласованию с пользователями путем электронного голосования с помощью верифицированной платформы.

2.2. Компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Самостоятельно осуществлять выбор эксплуатирующих, ресурсоснабжающих и иных специализированных организаций, для заключения с ними договоров, во исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Изменять стоимость услуг по настоящему Договору в соответствии с условиями п.3.3 настоящего Договора после уведомления Пользователя путем e-mail рассылки в случае изменения фактических затрат Компании.

2.2.3. Взыскивать с Пользователя суммы неплатежей и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой регулярных платежей, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4. В установленном законом порядке требовать возмещения ущерба, понесенного в результате действий Пользователей или лиц, временно и/или постоянно пребывающих в его Домовладении, которые привели к порче Объектов инфраструктуры и имущества Компании.

2.3. Пользователь обязан:

2.3.1. Использовать принадлежащее ему Домовладение в соответствии с его целевым назначением в соответствии с действующим законодательством.

2.3.2. Осуществлять строительство объектов Домовладения строго соблюдая все требования законодательства РФ, не ущемляя права владельцев соседних земельных участков. Предоставлять внешние архитектурные решения указанных построек на согласование Компании до начала строительства, для сохранения архитектурной стилистики Посёлка и инженерных коммуникаций внутри границ Домовладения. Компания осуществляет согласование без взимания платы.

2.3.3. Содержание и ремонт Домовладения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к Инфраструктуре, осуществляется не за счет Компании, кроме случаев, рассмотренных в п.2.1.9 настоящего договора;

2.3.4. Использовать Объекты инфраструктуры исключительно в целях, предусмотренных Договором, не допускать совершения действий, которые могут привести к порче имущества на общей территории Посёлка, включая инженерные сети и сооружения;

2.3.5. В случае доказанного нанесения ущерба Объектам инфраструктуры возместить ущерб Компании на восстановление поврежденного имущества в полном объеме в соответствии с законодательством РФ;

2.3.6. Нести имущественную ответственность в порядке, предусмотренном п. 2.3.5 Договора за вред, причиненный Объектам инфраструктуры, в том числе лицами, допущенными на территорию Посёлка по требованию Пользователя.

2.3.7. Соблюдать установленный пропускной режим на территории Посёлка, своевременно предупреждать Компанию о лицах, осуществляющих доступ на территорию Посёлка, о лицах, для которых необходимо оформить временные или постоянные пропуска на территорию, или о гостях, которых надлежит допустить на территорию, а также о лицах, утративших право доступа на территорию Посёлка. Пользователь несет ответственность за поведение или/и действия лиц, допущенных на территорию по его требованию, повлекших за собой нанесения ущерба Объектам инфраструктуры.

2.3.8. Своевременно получать в офисе Компании либо на e-mail платежные документы и оплачивать платежи, предусмотренные настоящим Договором, не позднее срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора, независимо от того, проживает он на территории посёлка или нет.

2.3.9. По предварительному уведомлению Компании допускать на территорию своего Домовладения работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения и канализации для устранения аварий и профилактического осмотра инженерного оборудования Объектов инфраструктуры. Уведомление направляется на адрес электронной почты или номер мобильного телефона, указанный в настоящем Договоре, не менее, чем за 3 (три) дня до начала проведения работ, за исключением случаев необходимости незамедлительного устранения аварийной ситуации. В случае необходимости незамедлительного устранения аварийной ситуации уведомление необходимо направить не позже срока фактического начала работ.

В случае планируемого нанесения ущерба имуществу Пользователя в процессе проведения вышеуказанных работ до их начала Компания обязана составить с Пользователем двусторонний документ, регламентирующий мероприятия и сроки по восстановлению планируемого к повреждению имуществу пользователя;

Компания не несет ответственности за восстановление благоустройства произведенного Пользователем за территорией его Домовладения в полном объеме (на территории, не являющейся собственностью Пользователя, но используемой им для организации собственной парковки, съезда автомобилей, озеленения и т.д.), нарушенного при проведении работ на системах электро-, газо-, водоснабжения и канализации для устранения аварий и профилактического осмотра инженерного оборудования Объектов инфраструктуры. Компания обязуется восстановить все объемы земляных работ, устроить газонное покрытие в местах, не закрытых твердым покрытием, а также восстановить твердые покрытия путем отсыпки щебнем для возможности безопасного прохода/проезда. При этом Компания обязуется приложить усилия для минимизации повреждений.

2.3.10. Без согласования с правообладателем смежного земельного участка не осуществлять перенос забора на территорию такого участка или нарушать части ограждения. Возведение нового забора осуществлять в соответствии с п.2.3.2.

2.3.11. Не занимать Объекты инфраструктуры под складирование строительного-ремонтных материалов и мусора без согласования с Компанией.

2.3.12. Не занимать Объекты инфраструктуры (внутрипоселковые дороги) под организацию парковочных мест. Припаркованные вне границ земельного участка Пользователя автомобили затрудняют движение, создают угрозу дорожно-транспортных происшествий, делают невозможной механизированную уборку. Припаркованные вне границ земельного участка Пользователя автомобили могут быть эвакуированы, если данная парковка не согласована с Компанией.

2.3.13. Письменно уведомлять Компанию об изменении персональных и/или контактных данных (паспортных данных, номера телефона, e-mail, номер, марка автомобиля) Пользователя и предоставлять документы в обоснование изменений в течение месяца с момента изменения таких данных.

2.4. Пользователь вправе:

2.4.1. Получать информацию об исполнении Компанией настоящего Договора, путем ознакомления с отчетом на официальном сайте Компании в разделах “Новости” или “Отчеты”, или в письменном виде по письменному запросу Пользователя или уполномоченного им лица не чаще чем раз в год. Дополнительно к этому Пользователь вправе запрашивать и получать отчет о целевых тратах таких как, сборы на благоустройство, оплата за въезд грузового транспорта в фонд компенсации ущерба дорожному покрытию и прочее, либо тратах, установленных пунктом 3.5. Договора.

2.4.2. Вселять в свои Жилые помещения третьих лиц в качестве членов своей семьи для постоянного проживания или иных лиц для временного проживания, письменно в т.ч. электронным способом лиц, уведомив об этом Компанию согласно требованиями п. 2.3.7 Договора.

2.4.3. Назначить своего Представителя, который от имени Пользователя будет представлять его интересы, и осуществлять все необходимые платежи, связанные с исполнением настоящего Договора, заполнив лично в офисе Компании соответствующее заявление с указанием лица и полномочий. В иных случаях полномочия Представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью. В обоих случаях Пользователь признает действия Представителя, как совершенные с его согласия.

2.4.4. Получать платежные документы, предусмотренные п. 2.3.8 на электронный адрес, указанный Пользователем в настоящем Договоре. В этом случае платежные документы считаются полученными Пользователем с момента направления Компанией по указанному адресу электронного письма.

3. Размер и порядок оплаты по Договору.

3.1. Размер ежемесячных платежей Пользователя устанавливается в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору и определен исходя из фактических затрат Компании на управление Поселком, содержание, текущий и капитальный ремонт Объектов инфраструктуры в соответствии с требованиями технических норм и правил, затрат на уборку, благоустройство, обеспечение доступа на территорию Поселка, иных затрат, связанных с исполнением Договора.

3.2. Пользователь оплачивает регулярные платежи путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Компании, не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3. Размер ежемесячной платы, установленный пунктом 3.1. настоящего Договора изменяется в соответствии с этапами введения Поселка в эксплуатацию, а именно:

- с 01.11.2022 по 31.03.2023 Компания предоставляет скидку в размере 20% от размера ежемесячной платы, установленного пунктом 3.1. настоящего Договора и ежемесячный платеж составляет 6 943 (шесть тысяч девятьсот сорок три) рубля.

- с 01.04.2023 по 31.03.2024 Компания предоставляет скидку в размере 10% от размера ежемесячной платы, установленного пунктом 3.1. настоящего Договора и ежемесячный платеж составляет 7 811 (семь тысяч восемьсот одиннадцать) рублей.

- с 01.04.2024 размер ежемесячной платы, установленный пунктом 3.1. настоящего Договора и ежемесячный платеж составляет 8 679 (восемь тысяч шестьсот семьдесят девять) рублей.

- с 01.03.2025 размер ежемесячной платы может изменяться не чаще 1 (одного) раза в календарный год исходя из норм пункта 3 статьи 424 ГК РФ, но не более, чем на размер официальной ставки инфляции, опубликованной Росстат и ЦБ РФ, по итогам года, предшествующего повышению стоимости. Ежегодное изменение стоимости не требует письменного согласования сторон, о стоимости услуг Компания уведомляет Домовладельца путем e-mail рассылки.

3.4. При оплате регулярных платежей в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным (включительно) по настоящему договору, но в срок, не менее пяти рабочих дней после выставления платежного документа, Компания предоставляет Пользователю накопительную скидку в размере от 1 до 10 процентов.

3.4.1 Скидка начисляется со второго месяца своевременной оплаты (по 10 число месяца, следующего за расчетным включительно), начиная с 1 процента, увеличиваясь на 1 процент каждый последующий месяц.

3.4.2 В случае оплаты после срока в п.3.4, следующего за расчетным, ранее накопленная (предоставленная) скидка аннулируется и далее предоставляется в соответствии с п. 3.4.1.

3.4.3 Скидка не распространяется на следующие платежи: за проезд транспорта в дорожный фонд, механизированная уборка и вывоз снега в зимний период, другие целевые сборы и дополнительные услуги, не указанные в договоре.

3.5 Услуга по механизированной уборке и вывозу снега в зимний период является планово-накопительной.

Компания составляет план предполагаемых затрат на зимний период до 1 октября текущего года. Далее полученная сумма делится на 6 месяцев, начисления производятся с октября по март; в зимний сезон 2022-2023 годов с ноября по апрель.

Ежемесячно (в зимний период с октября по март) предоставляется отчет о потраченных средствах и выполненных работах.

При необходимости повышения объема и качества услуги дополнительные начисления возможны после электронного голосования с помощью верифицированной платформы.

В случае малого количества снега возможен отказ от аренды техники в последние месяцы сезона и перерасчет начислений по факту потраченных и собранных средств с зачислением в счет обязательного платежа по данному договору.

3.6 Не использование Пользователем своего домовладения в соответствии с назначением не освобождает Пользователя от оплаты оказанных Услуг в полном объеме.

3.7 Наличие у Пользователя претензий к оказанным Услугам не освобождает Пользователя от оплаты оказанных Услуг в полном объеме. При этом Пользователь вправе подать Компании претензию по поводу оказанных Услуг.

3.8 В случае обоснованности претензий Пользователя по оказанным Услугам и при условии полной их оплаты Компания производит соответствующий перерасчет в срок до 30 (тридцати) рабочих дней с момента обращения;

3.9 Если по итогам такого перерасчета у Пользователя образуется переплата по Договору, она подлежит зачёту в счёт оплаты Услуг в будущие ближайшие периоды.

3.10 С целью обеспечения сохранности Объектов инфраструктуры поселка въезд в коттеджный поселок большегрузных машин и строительной техники по заявке Пользователя осуществляется за плату:

- для машин грузоподъемностью от 1,5 (полутора) до 3,5 (трех с половиной) тонн – 150 (сто пятьдесят) рублей за 1 въезд/выезд;

- для машин грузоподъемностью от 3,5 (трех с половиной) - 450 (четыреста пятьдесят) рублей за 1 въезд/выезд;

Въезд на территорию коттеджного Поселка «Загорянка Лайф» автомобильного транспорта грузоподъемностью свыше 12 (двенадцати) тонн, а также длинномерных машин и машин с прицепом и (или) полуприцепом запрещен, с целью обеспечения сохранности Объектов инфраструктуры поселка. Проезд

специальной техники допускается только с письменного согласия Компании. Данные меры нацелены на недопущение нанесения ущерба Объектам инфраструктуры поселка, как следствие бесконтрольности и неосторожности действий водителей и рабочих, производящих работы спецтехникой.

4. Ответственность сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За несвоевременные или не полностью внесенные платежи по Договору Пользователь обязан уплатить Компании пени в размере 0.1% от суммы долга за каждый календарный день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. В случае, если Компания нарушает сроки, предусмотренные документами, упомянутыми в п. 2.3.9 Договора, Пользователь имеет право выполнить работы за свой счет с выставлением требований соответствующей компенсации со стороны Компании;

4.4. В случае отказа Пользователя от исполнения п.2.3.10, 2.3.11. Договора и нанесения этим подтвержденного ущерба, возмещение ущерба пострадавшей стороне, осуществляется за счет виновника.

4.5. Обязанность по уплате неустойки (в т. ч. штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором, возникает только после выставления письменной претензии заинтересованной Стороной.

4.6. В случае, если будет установлено и подтверждено доказательством, что Пользователь, при осуществлении пользования Объектами инфраструктуры, нарушает условия пользования, предусмотренные Договором, он обязан возместить Компании ущерб, причиненный ненадлежащим использованием Инфраструктурой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.7. За ущерб, причиненный имуществу одной стороны действиями другой стороны или лицами, за действия которых отвечает другая сторона, ущерб подлежит возмещению в полном объеме виновной стороной в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством.

4.8. Стороны установили следующий порядок привлечения к ответственности Компании за неоказание либо некачественное оказание Услуг:

4.8.1. Основанием для наступления ответственности Компании является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), который составляется комиссией, состоящей из уполномоченного представителя Компании (обязательно) и Пользователя, при необходимости, представителя специализированной организации, привлеченной для оказания не выполненной услуги.

В случае если стороны не могут прийти к единому мнению, привлекается независимая экспертиза, оплату которой производит виновная сторона.

4.8.2. Пользователь, желающий составить Акт, уведомляет Компанию о необходимости участия в комиссии по электронной почте uslugi@uk-komfort.ru или посредством Почты России или курьерской службой. Составление Акта производится не ранее чем через 3 (три) рабочих дня с момента получения Компанией соответствующего уведомления.

4.8.3. В случае отсутствия ответа Компании касательно участия в комиссии в сроки, указанные в п. 4.8.2 Договора, а также отказа от подписания Акта он признается подписанным без участия Компании при наличии подписей не менее, чем 2 (двух) Пользователей Домовладений в коттеджном поселке «Загорянка Лайф».

4.8.4. Данный Акт также является основанием для привлечения к ответственности Компании в соответствии с настоящим Договором. При необходимости к Акту могут быть приложены фотографии места некачественного оказания Услуг либо иные фотографии, подтверждающие факты, являющиеся основанием для привлечения Компании к ответственности.

4.8.5. По итогам подписания Акта Компания обязана выполнить соответствующий перерасчет в срок не более 10 рабочих дней с момента направления акта, указанного в п. 4.8.1.

5. Особые положения.

5.1. В случае привлечения Пользователем третьих лиц (граждан или юридических лиц) для производства каких-либо работ в своем Домовладении в целях обеспечения безопасности для остальных жителей Поселка, Пользователь обязан:

5.1.1. Самостоятельно нести риск гибели или повреждения имущества, являющегося собственностью Пользователя;

5.1.2. Нести ответственность перед Компанией и третьими лицами за действия третьих лиц, указанных в п.5.1. Договора на территории Посёлка, как за свои собственные, в части выполнения правил проживания и требований пропускного режима;

5.1.3. В случае обнаружения нарушений третьими лицами, допущенных на территорию Посёлка по требованию Пользователя трудовых, миграционных, пожарных и иных законодательных норм, Пользователь обязан оказать посильное содействие с целью устранения таких нарушений;

5.1.4. При необходимости назначить ответственного представителя (на основании письменной доверенности от имени Пользователя), уполномоченного решать все вопросы, связанные с нахождением и деятельностью третьих лиц на территории Посёлка. Не менее чем за 24 часа до появления третьих лиц на территории Посёлка, передать Компании копии паспортов, номера телефонов и номера автомобилей этих лиц с указанием их полномочий;

5.2. В случае доказанной порчи Пользователем или лицами, постоянно или временно проживающими в его доме, Объектов инфраструктуры либо имущества третьих лиц, размер ущерба определяется комиссионно. Пользователь должен быть уведомлен не менее чем за 3 (три) дня о созыве комиссии, с участием Компании, Виновного лица, Пользователя и третьих лиц, которым причинен ущерб, оформляется Актом, в котором указывается степень ущерба и порядок его возмещения. Если одна из сторон, уведомлена надлежащим образом согласно законам РФ и Договора, отказывается принимать участие в подписании акта, в нем делается соответствующая отметка.

В акте указывается вид нанесённого ущерба, его причина, размер ущерба, сроки составления калькуляции затрат, сроки устранения и оплаты. В случае если стороны не могут прийти к единому мнению, привлекается независимая экспертиза, оплату которой производит виновная сторона.

6. Заключительные положения.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и является срочным на 1 год, с автоматической пролонгацией при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении исполнения настоящего Договора, но не более, чем на срок, указанный в правоустанавливающих документах на право распоряжения Объектами инфраструктуры Компанией;

6.2. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Пользователя Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента получения Компанией уведомления о расторжении, при условии полного исполнения Пользователем своих обязанностей по настоящему Договору.

6.3. Пользователь предупрежден, что в случае прекращения действия настоящего Договора, отношения сторон регулируется в соответствии со статьей 1102 ГК РФ.

6.4. В случае если Пользователь получил для подписания настоящий Проект договора (Проект договора составлен в 2 экземплярах — у каждой стороны остается свой бланк. Он передается лично, при этом получатель расписывается на одном из экземпляров, либо почтой с уведомлением о вручении, либо иными способами, позволяющими подтвердить получение) и в течение 30 календарных дней не возвращает подписанный со своей стороны экземпляр Договора или не предоставил протокол разногласий, но при этом начал или продолжает пользоваться Объектами инфраструктуры, предоставляемыми по настоящему Договору, то такие действия Пользователя признаются акцептом и Договор считается вступившим в законную силу (п.3 ст. 158, п.3 ст.438 ГК РФ), и Пользователь обязан производить оплату согласно условий Договора.

6.5. Стороны пришли к соглашению о том, что все уведомления, претензии, сообщения, акты, счета, счета- фактуры, акты - сверок и иные договоры считаются полученными адресатом, если они направлены на электронные адреса или телефоны:

- E-mail Пользователя: _____
- Телефон Пользователя: _____

- **Email Компании:** uslugi@uk-komfort.ru / info@uk-komfort.ru

- **Телефон:** 8(495)740-22-74 / **Сайт:** uk-komfort.ru

В отсутствие подтверждения о получении документов по e-mail, основанием получения документов является уведомление о вручении почты России или отметка о получении представителя Компании;

6.6. Настоящий Договор является конфиденциальным и никакие сведения не подлежат разглашению и/или передаче третьим лицам;

6.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

6.8. Все споры и разногласия решаются Сторонами путем переговоров или направления Претензии. Претензионный срок рассмотрения устанавливается Сторонами равным 30 календарных дней. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в Щелковский городской суд.

6.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

6.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения к Договору:

- Приложение № 1 «План коттеджного поселка «Загорянка Лайф».
- Приложение № 2 «Перечень Объектов инфраструктуры».
- Приложение № 3 «Перечень обязательных работ и услуг. Смета».
- Приложение № 4 «Перечень и сроки выполнения работ по обустройству Поселка в рамках капитальных затрат Компании, не подлежащих дополнительной компенсации со стороны Пользователя».
- Приложение № 5 «Правила проживания в коттеджном поселке «Загорянка Лайф».
- Приложение № 6 «Схема коттеджного поселка с условными обозначениями».

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания	Пользователь
ООО «УК «КОМФОРТ»	_____
Адрес: 141181, Московская область, г.о. Щелково, мкр. Лосиный парк, Еловый тупик, стр.1	Адрес регистрации: _____
ИНН: 5050100673	ИНН: _____
КПП: 505001001	Паспорт: _____ № _____
ОГРН: 1125050010788 Банк: ПАО «Сбербанк России» гор. Москва БИК:044525225 р/с 40702810640000002931	Выдан: _____ Код подразделения: _____ Дата выдачи: _____
	Тел.: _____
	E-mail: _____
Генеральный директор: / _____ / Шимановская Анастасия Павловна	Пользователь: / _____ / _____

Приложение № 1
«План коттеджного поселка «Загорянка Лайф»
к Договору о порядке пользования Инфраструктурой в посёлке «Загорянка Лайф»,
организации предоставления услуг, связанных с проживанием в посёлке
№ _____ - _____ /2023 от ____ . ____ . ____ г.



ПОДРОБНЕЕ ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПЛАНом КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА ВЫ МОЖЕТЕ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ:

[HTTPS://LOSOSTROV.RU/KOTTEDZHNYJ-POSELOK-ZAGORYANKA-LAJF/#GENPLAN](https://losostrov.ru/kottedzhnyj-poselok-zagoryanka-lajf/#genplan)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

Пользователь:

ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор:

/ _____ /А.П.Шимановская/

/ _____ / _____

- Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1337 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Московская, городской округ Щёлково, кадастровый (условный) номер: 50:14:0000000:157359;
- Внешний забор, включая ворота и калитки - 2022 м/п;
- Колодцы канализационные - 187 шт.;
- Колодцы водоснабжения - 71 шт;
- Гидранты пожарные - 4 шт;
- Здание КПП;
- Шлагбаум - 2 шт;
- Камеры видеонаблюдения: в комплексе въездной группы, а также не менее 16 шт, пропорционально расположенные на территории 1-й очереди строительства Поселка
- Фонари уличного освещения - 83 шт;
- Дорожные бордюры 71148 м.п
- Детские площадки с размещенными на них игровыми комплексами и малыми архитектурными формами - 1 шт.
- Территория с твердым покрытием для перспективного размещения на ней объектов досуга - 3 шт.
- Контейнерная площадка накопления ТБО – 1 шт.
- Ворота грузовые (откатные) – 1 шт.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

Пользователь:

**ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор:**

/_____ /А.П.Шимановская/

/_____ /_____

Приложение № 3
«Перечень обязательных работ и услуг. Смета»
к Договору о порядке пользования Инфраструктурой в посёлке «Загорянка Лайф»,
организации предоставления услуг, связанных с проживанием в посёлке
№ _____ - _____ /2023 от ____ . ____ . ____ г.

№ п/п	Перечень и состав услуг	Периодичность	Стоимость, руб.
1	Санитарная уборка территории коттеджного поселка		2506,00
	<i>Зимний период. Состав услуги:</i>		
1.1.	Укладка снега в валы или кучи от бордюра после механизированной уборки	1 раз в день при выпадении снега	
1.2.	Очистка участков дорог от снега и наледи при механизированной уборке	1 раз в день при выпадении снега	
1.3.	Подметание свежевыпавшего снега на тротуарах, детских и спортивных площадках	1 раз в день при обычном снегопаде	
1.4.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов на тротуарах, детских площадках	1 раза в день при обильном снегопаде	
1.5.	Посыпка тротуаров и дорог антигололедным составом	1 раз в день при гололедице	
1.6.	Уборка территории, расположенной непосредственно около мусорных баков и контейнеров в холодный период	1 раз в рабочий день	
1.7.	Очистка от наледи и льда крышек люков	1 раз в месяц	
	<i>Летний период. Состав услуги:</i>		
1.8.	Подметание лотковой части дорог	ежедневно, с учетом подметания всей территории в течение 3х дней	
1.9.	Очистка участков дорог от мусора при механизированной уборке	в процессе механизированной уборки	
1.10.	Подметание тротуаров от листвы	ежедневно, с учетом подметания всей территории в течение 3х дней	
1.11.	Уборка газонов	ежедневно, с учетом обхода всей территории в течение 3х дней	
1.12.	Подметание и уборка мусора на детских площадках	1 раз в день в дни без осадков	
1.13.	Уборка территории контейнерной площадки	1 раз в рабочий день	

1.14.	Очистка урн от мусора	1 раз в день	
1.15.	Промывка урн	2 раза в месяц	
1.16.	Подметание, полив дорог механизированным способом	2 раза в месяц в летний период (с апреля по сентябрь)	
2	Механизированная санитарная уборка территории коттеджного поселка в зимний период. <i>Состав услуги:</i>		оплата в соответствии с п. 3.5 Договора
2.1.	Дороги. Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см подметально-уборочной машиной	завершение процесса в течение 3 часов после окончания снегопада	
2.2.	Дороги. Уборка свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см подметально-уборочной машиной	завершение процесса в течение 12 часов после окончания снегопада	
2.3.	Дополнительные расходы на уборку территории в зимний период и вывоз снега с территории к.п. «Загорянка Лайф», как то: привлечение техники, приобретение песка/песко-соляной смеси, сезонного инвентаря, часы переработки дворников и коменданта	при обильном снегопаде	
3	Озеленение территории коттеджного поселка,		579
3.1.	Уход за газонами		
3.1.1.	Рыхление снега на газоне	1 раз в год	
3.1.2.	Прочесывание поверхности веерными граблями с очисткой от мусора, листвы, отмершей травы	1 раз в год	
3.1.3.	Подкормка минеральными удобрениями	2 раза в период с весны по осень	
3.1.4.	Кошение травостоя	15 раз в летний сезон	
3.1.5.	Ручная прополка	7 раз в летний сезон	
3.1.6.	Полив газона	1 раз в 10 дней в летний сезон	
3.1.7.	Уход за зелеными насаждениями: стрижка, подкормка, полив, обработка от вредителей	круглогодично, в соответствии с сезонными требованиями	
4	Благоустройство территории коттеджного поселка		205
4.1.	Ремонт элементов детской и спортивной площадок	по необходимости	
4.2.	Ремонт ограждения по периметру поселка	по необходимости	
4.3.	Покраска бортового камня	1 раз в год	

4.4.	Ремонт и покраска урн	по необходимости	
4.5.	Ремонт и покраска парковых скамеек	по необходимости	
5	Уличное освещение Поселка	Ежедневно в темное время суток	1 174
6	Электроэнергия КПП, амортизация и обслуживание оборудования КПП	Постоянно	140
7	<ul style="list-style-type: none"> - услуги ЧОП - 1 круглосуточный пост (2 человека) - допуск автотранспорта к домовладению собственника, на основании разовой заявки или постоянного пропуска; - фиксирование данных о времени заезда и выезда гостевого транспорта; - контроль недопуска третьих, посторонних лиц без заявок и пропусков на территорию Поселка. - в обязанности контролеров КПП не входит охрана личного имущества пользователей. 	круглосуточно	1 810
	<ul style="list-style-type: none"> - услуги ЧОП - 1 круглосуточный патруль - Патрулирование территории посёлка и прилегающей территории, пешком и с использованием автомобиля. Не менее 5 раз в сутки. - При проведении патрулирования сотрудники Службы охраны проверяют целостность инфраструктуры поселка и прилегающей территории, окон и дверей зданий и сооружений, внутреннего и внешнего ограждения поселка. - В ходе патрулирования сотрудники Службы охраны осуществляют контроль правильности парковки автомобилей и скоростной режим их передвижения на поселке. - Службы охраны обеспечивают контроль за пожарной безопасностью, путем предупреждения или запрещения производства пожароопасных работ (огненных работ, разведением костров и др.). - Особое внимание сотрудники Службы охраны уделяют объектам, на которых находятся строительные и ремонтные бригады. - Все патрулирование фиксируется на фото. Возможность вызова ГБР. Выборочный контроль за камерами в режиме онлайн. Обработка и поиск информации с камер видеонаблюдения (по необходимости). 	постоянно	1 810
8	Сервис "Домиленд", Скуд "ProхуWay", Сервисы ivideon, видеонаблюдение для авто-распознавания номеров	круглосуточно	455
ИТОГО:			8 679

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

Пользователь:

**ООО «УК «Комфорт»
Генеральный директор:**

/ _____ /А.П.Шимановская/

/ _____ /

Приложение № 4

«Перечень и сроки выполнения работ по обустройству Поселка в рамках капитальных затрат Компании, не подлежащих дополнительной компенсации со стороны Пользователя»
к Договору о порядке пользования Инфраструктурой в посёлке «Загорянка Лайф»,
организации предоставления услуг, связанных с проживанием в посёлке
№ _____ - _____ /2023 от ____ . ____ . ____ г.

№ п/п	Наименование работы	Срок выполнения
1.	Восстановление вскрытого асфальта 1-ая улица после ремонтных работ на инженерных сетях	До 30.06.2023
2.	Восстановление повреждений после проезда большегрузов через Поселок для застройки смежной с Поселком территории	До 30.08.2023
3.	Оборудование площадки ТКО	До 30.12.2022
4.	Установка качелей-лавочек в количестве 5 шт в зоне благоустройства	До 01.05.2023
5.	Установка дорожных знаков «Сквозной проезд запрещен» в районе начала и конца улиц на территории, где расположены дома № 120-232 с целью побуждения водителей, посещающих Домовладения, расположенные на прилегающей территории перспективной застройки, к использованию для проезда дорогу за наружным ограждением поселка вместо дороги через жилые улицы в срок 23-24 г.г. по мере застройки прилегающей территории.	2023-24 гг

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

Пользователь:

ООО «УК «Комфорт»

Ген. директор:

/ _____ /А.П.Шимановская/

/ _____ /

Приложение № 5
*«Правила проживания в коттеджном поселке «Загорянка Лайф»
к Договору о порядке пользования Инфраструктурой в посёлке «Загорянка Лайф»,
организации предоставления услуг, связанных с проживанием в посёлке
№ _____ - _____/2023 от ____ . ____ . ____ г.*

Настоящие Внутренние правила (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом коттеджного Поселка «Загорянка Лайф» (далее по тексту «Поселок») и обязательны для соблюдения всеми жителями (далее Пользователями) Поселка, а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно пребывающими на территории Поселка для проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение благоприятных и безопасных стандартов проживания на территории Поселка «Загорянка Лайф» на основе принципов самоорганизации Пользователей.

1.2. Правила являются открытым документом. С текстом настоящих Правил может ознакомиться любое заинтересованное лицо.

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

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

1.5. Пользователи обязаны соблюдать чистоту на общей территории, а также бережно относиться к имуществу Поселка и зеленым насаждениям.

1.6. Пользователи обязаны донести до членов семьи, проживающих у них лиц и приходящих гостей о запрете прохода на территорию принадлежащую другим Пользователям, без их разрешения, даже в случае отсутствия забора.

1.7. Родители обязаны донести до детей о необходимости использования инвентаря на детской площадке по возрасту и назначению.

2. Пропускной режим

2.1. Для сохранения безопасности в Поселке в целях обеспечения контроля за входом/выходом лиц, въездом/выездом транспортных средств, ввозом/вывозом материальных ценностей на территорию Поселка Компания организует пропускной режим.

2.2. Пропускной режим заключается в обеспечении работниками КПП комфортного и беспрепятственного пропуска на территорию Поселка только Пользователей и проживающих с ним лиц, как на личном транспортном средстве, так и пешком. Для иных лиц Пользователи обязаны своевременно заказать пропуск с указанием полного номера транспортного средства и/или ФИО гостя.

2.3. Пропускной режим обеспечивают сотрудники специализированного подразделения Компании, либо привлеченная Компанией специализированная организация.

2.4. Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (КПП).

2.5. Проход/проезд на территорию Поселка осуществляется по постоянным и временным (разовым) пропускам установленного образца, оформляемым Компанией.

2.6. Проход/проезд на территорию лиц, не проживающих на территории Поселка (гости, посетители) осуществляется по временному разовому пропуску, который оформляется в приложении «Домиленд» или по звонку диспетчеру 8-495-740-22-74, Пользователем или лицом с ним проживающим, контакты которого ранее были предоставлены Пользователем в Компанию. Пеший проход на территорию гостей (посетителей) по разовой заявке осуществляется только при наличии документов, удостоверяющих личность, чтобы сверить с данными, которые написаны в заявке.

2.7. Гостям (посетителям) Поселка, прибывшим без предварительной заявки на пропуск, предлагается временно припарковаться на парковке у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда.

2.8. В случае прибытия/убытия к Пользователю грузовой техники, кроме длинномеров, доставляющих материалы или иной груз, Пользователь или лицо им уполномоченное должен связаться с Компанией для согласования возможности проезда через главные или грузовые ворота.

2.9. Проход/проезд на территорию пожарных автомашин, автомобилей скорой медицинской помощи с личным составом, аварийных служб производится через КПП беспрепятственно. Представители государственных и административных органов осуществляется при исполнении ими должностных обязанностей и производится по служебным удостоверениям.

3. Внешний вид земельных участков и построек на территории Поселка

Внешний облик застройки, визуально открытый другим Пользователям Поселка, является общим достоянием всех Пользователей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду, в которой оно находится.

3.1. Каждый Пользователь обязуется обеспечивать пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его владении и пользовании, и построек, расположенных на этом участке, таким образом, чтобы он не диссонировал с окружающей застройкой и соответствовал изначально установленному архитектурному стилю Поселка.

3.2. Пользователь обязуется содержать фасад дома на участке в порядке: фасад не должен иметь выбоин и сколов, облупившейся краски, все архитектурные детали (украшения) фасада и малые архитектурные формы (лавочки, вазы для цветов, бордюры и т.д.) должны быть целыми, цвет фасада не должен нарушать общую цветовую гамму улицы.

3.3. Внешний вид участков перед домами должен быть аккуратным и ухоженным (газон без сорной травы, кустарник стрижен, деревья подрезаны, дорожки к дому чистые и без выбоин). Злостные сорняки (борщевик, мать-и-мачеха, одуванчик) должны быть удалены до начала цветения во избежание попадания семян на соседние участки принадлежащие другим Пользователям.

3.4. В случае использования изгородей и заборов должны соблюдаться единый дизайн и цветовая гамма. Изгороди и заборы должны также постоянно поддерживаться в порядке – своевременно окрашиваться и ремонтироваться. Во избежание повреждения инженерных коммуникаций, замена имеющегося ограждения должна быть согласована с Компанией (см. п 4.1).

3.5. Ограждение участков должно быть из металлического п-образного штакетника высотой 1,6 метров от уровня земли. По виду должен быть вертикальный одинарный, шаг 1,5-2 см. По форме – прямой без фундамента. Цветовая гамма должна соответствовать RAL 7024 (серый). Допускается шахматная раскладка.

3.6. Ограждение из металлопрофильных листов недопустимо.

3.7. Ворота и калитки должны быть в стиле забора установленного в Поселке (не использовать поликарбонат, кованые, позолоченные элементы и т.д.).

3.8. Размещение пристроек/навесов/бань регламентируется нормами СниП и пожарной безопасности.

3.9. Не должны нарушать единого архитектурного стиля и должны быть выполнены в цветовой гамме и материалах, соответствующих Жилому дому:

- Цвет кирпича по запросу индивидуально каждый дом
- Черепица RAL 7024
- Цокольный камень Ecostone Мальта 07-31

3.10. На крышах пристроек обязательна установка снегозадержателей.

3.11. Запрещено самовольное/несанкционированное размещение объявлений/баннеров и иной рекламы на территории Поселка.

4. Строительство, перестройки и реконструкции сооружений, ремонты и работы по благоустройству на территории Поселка

4.1. Все строительные работы и работы по благоустройству, затрагивающие земляные работы, должны производиться только после получения схемы расположения инженерных коммуникаций.

4.2. Запрещено складировать строительные материалы за пределами своего Домовладения. При необходимости краткосрочного складирования стройматериалов и др. на Объектах инфраструктуры в том числе на территории придомовых газонов во избежание порчи газона и попадания сыпучих материалов на территорию предназначенную для проезда необходимо обратиться письменно в Компанию за разрешением с указанием срока складирования и обязательством ежедневной уборки прилегающей территории.

4.3. Запрещено свободное передвижение с целью прогулки строителей по территории Поселка. При нарушении данного пункта Компания вправе выдворить рабочего с территории Поселка и/или привлечь сотрудников полиции. Каждый рабочий должен иметь полученный пропуск и носить его в качестве бейджа.

4.4. Запрещено свободное передвижение рабочих с целью прогулки в местах отдыха и детских площадках.

4.5. Запрещено проведение любых земляных и строительных работ вне границ участка.

4.6. Высадка деревьев, кустарников за пределами границ своего участка, а также установка бордюров и иных ограждений, возможны только после письменного разрешения Компании (по границе участка, а также вдоль дороги, проложены коммуникации, включая газопровод высокого давления). В случае неисполнения данного пункта, Компания оставляет за собой право произвести демонтаж, с перевыставлением счета за проведенные работы.

5. Пользование дорогами на территории Поселка

Все дороги в поселке являются собственностью Компании. Состояние дорог напрямую зависит от бережного отношения Пользователей. Пользователи обязаны соблюдать все правила принятые относительно дорог для сохранения хорошего состояния покрытия и обеспечения безопасной и комфортной жизни в поселке.

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

5.2. В исключительных случаях возможен проезд и недолгое нахождение на территории Поселка грузовых машин для погрузки и выгрузки имущества Пользователей Поселка, а также для обеспечения процесса строительства, при условии нахождения в кабине водителя, чтобы при необходимости оперативно убрать с дороги грузовое транспортное средство

5.3. Пользователям ЗАПРЕЩАЕТСЯ своими действиями создавать помехи для проезда спецтехники и транспорта экстренных служб (включая нарушение пунктов 5.4, 6.1, 6.2)

5.4. Запрещается создавать ситуации затрудняющие проезд Пользователей к их участкам

5.5. Водители автотранспорта ОБЯЗАНЫ соблюдать на территории Поселка скоростной режим: не более **20 км/час**.

5.6. Пользователям и их гостям запрещается совершать разворот на участках других Пользователей без их разрешения.

5.7. Каждую весну Пользователи обязаны соблюдать правила просушки дорог и ограничить проезд автотранспорта свыше 1,5 тонн в период с первого апреля по первое мая (сроки могут быть сдвинуты по предварительному уведомлению, в зависимости от погодных условий).

6. Правила парковки на территории Поселка.

Так как дороги в Поселке объектами инфраструктуры предназначенными для общего пользования и эксплуатируются исключительно в интересах Пользователей и принадлежат Компании, Пользователи обязаны строго соблюдать правила парковки автотранспорта.

6.1. Пользователям разрешено парковаться только на своих участках и гостевой парковке.

6.2. Запрещается парковка машин в поселке на дорогах общего пользования, пешеходных дорожках, тротуарах, общественных газонах.

6.3. Запрещается парковка на участках других Пользователей без их разрешения.

6.4. Категорически запрещается парковать машины у пожарных гидрантов.

6.5. Запрещается оставлять на долго работающий автомобиль.

6.6 Парковочное место на участке Пользователя должно быть обеспечено твердым покрытием, чтобы грязь с колес автомобиля не пачкала имущество, предназначенное для общего пользования.

6.7 В случае несоблюдения пункта 6.6 грязь с имущества предназначенного для общего пользования должна быть убрана немедленно силами Пользователя или в силами Компании за отдельную плату (при наличии такой возможности у Компании в данный момент времени)

разрешается кратковременная парковка возле домовладения на дороге для посадки/высадке разгрузке, только при наличии водителя за рулем, во избежание создания помех для уборки и проезда спецтранспорта.

7. Мусор и отходы

На территории Поселка запрещается мусорить и разливать жидкие отходы, захламлять земельные участки, использовать для утилизации мусора и бытовых отходов места, не отведенные в установленном порядке для этих целей. Распространение мусора на общей территории не только ухудшает уровень жизни, но и может стать причиной травмы.

7.1. Для предотвращения размножения крыс, а также привлечения мелких лесных хищников на участке ЗАПРЕЩАЕТСЯ складировать бытовой мусор и пищевые отходы без специально предназначенного для этого контейнера. Вывоз мусора из данного контейнера Пользователь обязан производить не реже двух раз в неделю.

7.2. На время стройки/ремонта по периметру участка необходимо устанавливать временное ограждение.

7.3. Весь строительный мусор должен складироваться в границах участка в специальных мусорных контейнерах и накрыт сеткой во избежание захламления соседних участков и прилегающей территории. Хранение строительного мусора на участке допустимо не более 7 календарных дней.

7.4. Запрещается выкидывать бытовой мусор и пищевые отходы в контейнеры предназначенные для строительного мусора.

7.5. Категорически запрещается выкидывать мусор в мусорные баки и контейнеры со строительным мусором, расположенные на участках других Пользователей.

7.6. Пользователям запрещается использование петард и хлопушек с конфетти или серпантинном на общественной территории. В случае использования их на территории участка Пользователь обязан предупредить распространение их содержимого на участки других Пользователей или на территорию общего пользования.

7.7. Запрещается отпускать в воздух воздушные шары и бумажные фонарики на территории Поселка. Это приведет к загрязнению участков других Пользователей и возможному возгоранию. Также в связи с близким расположением рекреационных зон и непосредственно Национального парка «Лосиный остров» данные изделия могут стать причиной гибели птиц и диких животных, а также лесных пожаров.

8. Домашние животные

Домашние животные – друзья человека. Для кого-то они являются членами семьи, кому-то помогают чувствовать близость к природе или весело отдыхать и снимать напряжение после рабочего дня. Однако содержание домашнего любимца накладывает на его хозяина серьезную ответственность.

8.1. Пользователь, на участке и/или в доме которого содержится домашнее животное обязан обеспечить условия его содержания, гарантирующие безопасность жизни и здоровья Пользователей Поселка и их имущества, а также тишину и порядок.

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

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

8.4. Разрешается осуществлять выгул домашних животных (собак) вне пределов своего владения ТОЛЬКО на поводке, а в случае собак включенных в список опасных пород - на поводке и в наморднике.

8.5. Запрещается выгул животных на территории детских, спортивных площадок и зон отдыха.

8.6. Владелец домашнего животного обязан иметь при себе пакет для сбора экскрементов и незамедлительно убрать за своим питомцем.

8.7. Запрещается выгул животных на территории других Пользователей.

8.8. Запрещается выпускать домашних собак на объекты инфраструктуры, предназначенных для общего пользования на самостоятельный выгул, животные заходят на участки других Пользователей, портят чужое имущество, метят территорию, чем причиняют ущерб зеленым насаждениям.

8.9. При выгуле животного владелец должен контролировать питомца и оберегать зеленые насаждения от порчи животными.

9. Контроль за шумом

Уровень шума является важным психофизиологическим фактором, оказывающим непосредственное действие на здоровье и самочувствие людей. Удаленность от шумных городских улиц и низкая плотность застройки территории Поселка значительно снижают уровень шумового воздействия на Пользователей, что является одним из главных преимуществ проживания на территории Поселка.

9.1. Строительные работы и мероприятия с повышенным уровнем шума разрешается проводить только в период с 08.00 до 21.00 с перерывом с 13:00 до 15:00 в рабочие дни, и с 10:00 до 22:00 с перерывом с 13 до 15 в выходные дни.

9.2. В случае проведения шумных мероприятий на территории домовладения, в не оговоренный настоящими Правилами период времени, Пользователи обязаны предупредить соседей и Компании о намечаемых мероприятиях не позднее, чем за 7 дней.

9.3. На территории Поселка Пользователи обязаны уважать желание других Пользователей жить в спокойной тихой обстановке, в связи с чем обязуются следить за домашними животными, нарушающими покой других Пользователей (например непрерывный лай собак и т.д.). В случае невозможности контроля домашних животных хозяин обязуется исключить их нахождение на улице, не считая времени выгула.

9.4. На территории Поселка разрешается сигналить только для обеспечения безопасности или предотвращения ДТП.

10. Обеспечение пожарной безопасности

Целью данных правил является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и имущества, путем соблюдения правил пожарной безопасности и существующих законов по Московской области. Важно помнить, что в связи с особенностями строения крыши застройки блокированного типа, пожар в одной половине дома с легкостью способен перекинуться на соседнюю половину.

10.1. Пользователи обязаны соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности. Выполнять правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами; соблюдать меры предосторожности при пользовании предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием; выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

10.2. Пользователям настоятельно рекомендовано иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности, а именно: огнетушитель. А также установить в домах датчики дыма для раннего обнаружения возгорания.

10.3. Пользователям запрещается разжигать костры, сжигать мусор, листву, газонную траву на своих участках.

10.4. Запрещается разжигание мангала/гриля/казана под кронами деревьев, на сухой земле, вблизи газового оборудования. В периоды особого противопожарного режима на территории Московской области запрещается любое разжигание.

10.5. Во избежания случайного возгорания, на территории Поселка и прилегающей территории запрещено использовать пиротехнические средства и небесные бумажные фонарики с топливным элементом. Попадая на балконы и крыши они могут стать причиной пожара.

10.6. Запрещено складирование пожароопасного бытового или строительного мусора на участке вблизи дома или высоких деревьев.

10.7. Запрещено бросать на участке или на имущество предназначенное для общего пользования окурки.

11. Правила пользования канализацией

БРОСАТЬ В УНИТАЗ ЗАПРЕЩЕНО:



ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

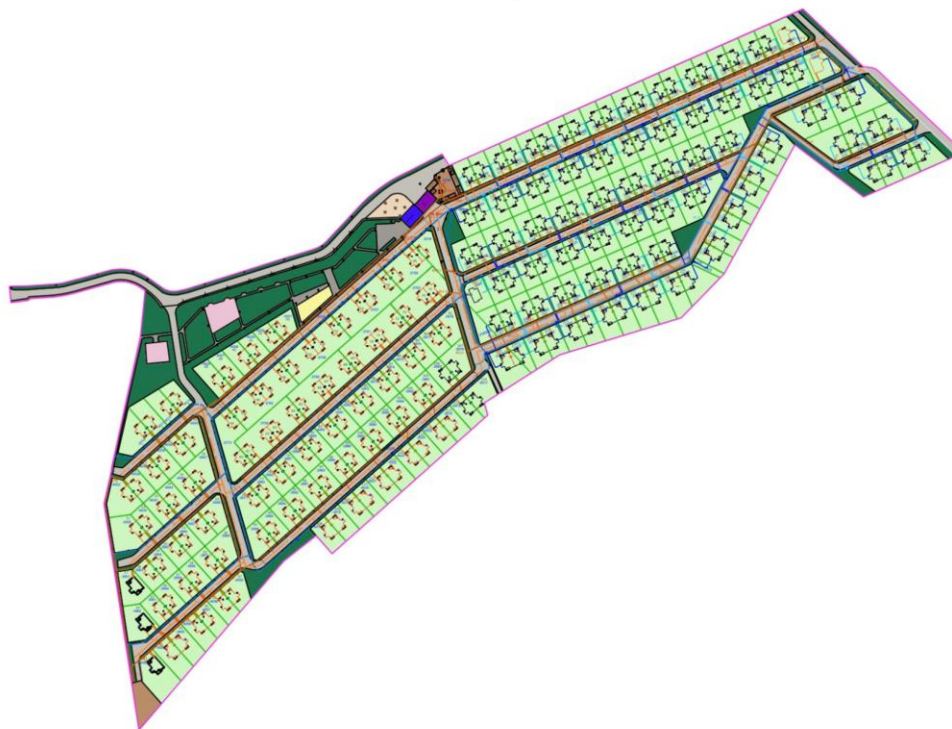
Пользователь:

ООО «УК «Комфорт»
Ген. директор:

/ _____ /А.П.Шимановская/

/ _____ /

Приложение № 6
 «Схема коттеджного поселка с условными обозначениями»
 к Договору о порядке пользования Инфраструктурой в посёлке «Загорянка Лайф»,
 организации предоставления услуг, связанных с проживанием в посёлке
 № _____ - _____ /2023 от ____ . ____ . ____ г.



Условные обозначения:

 - Польцевая автодорога (площадь 20 967 м2)	 - Магазины (площадь 176 м2)	 - Здания и сооружения
 - Детская площадка (площадь 353 м2)	 - Парковка (площадь 150 м2)	 - Фонари уличного освещения (142 шт)
 - Техническая зона (площадь 1 029 м2)	 - Зоны отдыха (площадь 828 м2)	 - Сети водоотведения (канализационные колодцы - 187 шт, в том числе 3 КНС)
 - Территории с зелеными насаждениями (площадь 19 261 м2)	 - Трогуар (площадь 2 962 м2)	 - Распределительный газопровод среднего давления (Р меньше или равно 0,3 МПа) и низкого давления (Р меньше или равно 0,005МПа)
 - Земельные участки Собственников (площадь 93 376 м2)	 - Кадастровый номер участка	 - Сети водоснабжения (водные колодцы 77 шт, в том числе 6 пов. гидрантов)
 - КПП (площадь 160 м2)	 - Номер участка	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Компания:

Пользователь:

ООО «УК «Комфорт»
Ген. директор:

/ _____ /А.П.Шимановская/

/ _____ /

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, _____,

настоящим подтверждаю своё согласие на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) и использование ООО «УК Комфорт» и его представителями моих персональных данных, переданных мною лично при обращении в ООО «УК Комфорт», также полученных ООО «УК Комфорт» с моего письменного согласия от третьей стороны в частности, следующих моих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;
- дата и место рождения;
- гражданство;
- семейное положение;
- состав семьи (степень родства (ближайшие родственники, Ф.И.О. родственников, год их рождения), проживающих в КП «Загорянка Лайф»);
- паспорт (номер, дата выдачи, кем выдан);
- адрес места жительства (по паспорту, фактический), дата регистрации по месту жительства;
- номер телефона (домашний, сотовый);
- дополнительные сведения, представленные мною по собственному желанию (биометрические персональные данные (личные фотографии); другие персональные данные, необходимые для оказания мне услуг со стороны ООО «УК Комфорт» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области персональных данных.

ООО «УК Комфорт» может обрабатывать мои персональные данные в следующих целях: обеспечение соблюдения законов и иных нормативных правовых актов в области персональных данных; обеспечение моей личной безопасности; контроль количества и качества выполняемой работы; обеспечение сохранности имущества.

Обработка (на бумажных носителях; в информационных системах персональных данных и без использования средств автоматизации, а также смешанным способом) ООО «УК Комфорт» моих персональных данных должна осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Срок действия настоящего согласия с ООО «УК Комфорт» начинается с даты подписания и заканчивается в срок окончания договора на оказания услуг.

« _____ » _____ 20 ____ г.

_____ / _____ /

**Планируемые затраты
по механизированной уборке и вывозу снега на зимний период 2022-2023 гг:**

РАСЧЕТНАЯ (ПЛАНОВАЯ) СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ					
Вид затрат	Ед.	Стоимость ед. (руб)	Кол-во в месяц	Сумма в мес. (руб)	Сумма с участка в мес. (руб)
Трактор JCB, Беларусь (очистка, погрузка)***	1 час	2200	87	191 400,00	798
КАМАЗ 20 куб (вывоз)	1 машина	5170	10	51 700,00	215
Работа газели (используется для посыпки дорог)	1 час	1800	3	5 400,00	23
Дополнительная работа дворника и коменданта****	1 час	385	15	5 775,00	24
Посыпка ПСС/песок* м3	куб	1320	2	2 640,00	11
Инвентарь (лопаты и пр.)*	комплект	2200	1	2 200,00	9
Оплата за услуги УК (15% от затрат)	месяц	-	-	38 867,25	162
				297 982,25	1 242

Условия проведения уборки:

- 1. Трактор начинает очистку в течение 4-12 часов после начала снегопада**
- 2. В тупиках и на прочей территории, принадлежащей собственникам жилья в КП, складирование снега не производится или только с согласия собственника**
- 3. При необходимости в течение сезона производится вывоз снега из КП КАМАЗами**
- 4. При гололеде дороги посыпаются песком/ ПСС**

*Фиксированная стоимость в месяц

***Трактора арендуются на сезон (6 мес.) с фиксированной ставкой 154000 руб./мес. В ставку входят 70 часов работ, часы работы свыше оплачиваются дополнительно. Если в месяце трактор работал менее часов, остаток "сгорает". В случае малоснежной зимы на март/апрель возможно досрочное расторжение договора аренды

**** Работа сверх норматива (8 часов 5 дней в неделю) при необходимости в случае снегопадов

Компания оставляет за собой право перераспределять затраты внутри данной сметы для оптимизации оказания услуги по уборке снега